

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
«Высшая школа экономики и управления»
Кафедра «Экономическая безопасность»

ВКР ПРОВЕРЕН

Рецензент, начальник отдела оценки и экспертизы

_____/ Ю.В. Хрусталева/

« ____ » _____ 2021 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой ЭБ, д.э.н., доцент

_____/ А.В. Карпушкина/

« ____ » _____ 2021 г.

Экспертное исследование отчета об оценке объекта жилой недвижимости на
предмет достоверности установленной рыночной стоимости

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.05.01. 2021 467. ВКР

Консультант, должность

_____/ _____/

« ____ » _____ 20 ____ г.

Руководитель ВКР к.э.н., доцент

_____/ В.А. Малев/

« ____ » _____ 2021 г.

Консультант, должность

_____/ _____/

« ____ » _____ 20 ____ г.

Автор

студент группы ЭУ – 566

_____/ К.О. Яничкин/

« ____ » _____ 2021 г.

Консультант, должность

_____/ _____/

« ____ » _____ 20 ____ г.

Нормоконтролер, к.э.н., доцент

_____/ Е.Б. Голованов/

« ____ » _____ 2021 г.

Челябинск 2021

АННОТАЦИЯ

Яничкин К.О. «Экспертное исследование отчета об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности, установленной рыночной стоимости». – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–566, 83с., 3 ил., 5 табл., библиогр. список – 30 наим.

Объектом исследования является отчет об оценке объекта жилой недвижимости.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью проведения исследования отчета об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности установленной рыночной стоимости.

На основе изучения организации и методов проведения судебной-экономической деятельности были проведенные исследования на соответствие отчета об оценке объекта жилой недвижимости требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации, а также исследована достоверность рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, установленной на дату проведения оценки.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА В ЭКОНОМИКЕ	10
1.1 Роль и проблемы судебной экспертизы в экономике.....	10
1.2 Роль и проблемы оценки недвижимости в экономике.....	14
1.3 Судебная экспертиза результатов оценки объектов жилой недвижимости	20
2 РЕГУЛИРОВАНИЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТНОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	23
2.1 Законодательные и нормативные акты, регламентирующие судебную экспертную и оценочную деятельность в Российской Федерации	23
2.2 Роль саморегулируемых организаций в судебной экспертной и оценочной деятельности	25
2.3 Организация и методы проведения судебной экономической экспертизы отчётов об оценке объектов жилой недвижимости	27
3 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРЕДМЕТ ДОСТОВЕРНОСТИ, УСТАНОВЛЕННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	40
3.1 Соответствие отчета об оценке объекта жилой недвижимости требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации	40
3.2 Достоверность рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, установленной на дату проведения оценки.....	45
3.3 Выводы экспертного исследования отчёта об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности, установленной рыночной стоимости	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	55
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Соответствие отчета требованиям законодательства	58
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Альбом иллюстраций	69

ВВЕДЕНИЕ

Среди компонентов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного использования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций любых форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Вследствие взаимодействия между государством и экспертами, процесс экспертизы отчетов об оценке объектов жилой недвижимости в последние годы стал гораздо более цивилизованным по сравнению с теми временами, когда экспертиза отчетов в России только зарождалась. Сегодня деятельность экспертов регламентируется соответствующим федеральным законом и стандартами в области оценки.

Состояние экспертной деятельности определяется развитием отдельных отраслей права и видов регулируемой деятельности формировались отдельные виды и роды экспертизы и издавались соответствующие нормативные акты. В результате накоплен значительный законодательный и нормативно-правовой материал. Однако, данная ситуация также показывает существование лишь узких сфер экспертной деятельности, тогда как на федеральном уровне, единый закон об экспертизе законодательства, отсутствует.

А также в нормативно-правовом регулировании экспертной деятельности отсутствуют правовые гарантии компетентности и независимости эксперта. В свою очередь, это приводит к резкому снижению эффективности и экспертной, и управленческой деятельности.

Цель дипломной работы – экспертное исследование отчета об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности установленной рыночной стоимости.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи исследования:

- рассмотреть судебную экспертизу и оценку в экономике;
- рассмотреть регулирование судебной экспертной и оценочной деятельности в Российской Федерации;
- провести исследование на предмет соответствия требованиям законодательства, федеральным стандартам и достоверности рыночной стоимости установленной на дату оценки.

Объект исследования – Отчет об оценке объекта жилой недвижимости.

Предмет исследования – соответствие законодательству и расчет рыночной стоимости.

1 СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА В ЭКОНОМИКЕ

1.1 Роль и проблемы судебной экспертизы в экономике

Судебная экспертиза – это процессуальное действие, состоящее из проведения исследования и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний и которые поставлены перед экспертом судом, дознавателем или следователем в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, играет ключевую роль при принятии процессуального решения в отношении расследуемых фактов возможных экономических правонарушений. [1]

Развитие рыночных отношений в экономике России обуславливает экономические споры, разрешаемые судом в гражданском порядке, а также экономические и налоговые преступления. Как правило, экономические преступления влекут за собой причинение материального вреда государству в виде неуплаченных налогов, предпринимателям в виде недостачи, работникам в виде невыплаченных сумм заработной платы и другие. Борьба с экономическими правонарушениями сегодня приобрела характер чрезвычайно актуальной проблемы. Основной задачей правоохранительных органов России является обеспечение экономической безопасности государства путем быстрого и полного производства расследования по преступлениям, совершаемым в сфере экономики.

Как известно из уголовно-процессуального, гражданско-процессуального и административного законодательств, назначение экспертизы является средством получения доказательств. Судебно-экономическая экспертиза является основным доказательством при расследовании преступлений в сфере экономики. Назначение судебно-экономической экспертизы является важным следственным действием, от четкого и правильного проведения которого во многом зависят качество и сроки расследования по делу. Производство экспертизы представляет собой процессуальное действие, состоящее в исследовании экспертом по заданию

следователя или суда вещественных доказательств и иных материалов с целью установления фактических данных и обстоятельств.

Назначаются эти экспертизы, правоохранительными органами по расследованию дел и судами в результате возникновения споров, когда решаются вопросы экономики в правоотношениях. Целями судебно-экономической экспертизы является исследование действительного финансового положения предприятия, выявление ошибок или намеренного подлога документации, установление нарушений при ведении бухгалтерского и налогового учета, а также предупреждение правонарушений в хозяйственной деятельности организаций.

Проведение экспертизы должно происходить в соответствии с уголовно-процессуальным, гражданско-процессуальным законодательством и иными нормативными актами России, регулирующими судебно-экспертную деятельность, и не должно нарушать прав участников процесса, так как доказательства, полученные с нарушением закона, признаются не имеющими юридической силы и не могут быть положены в основу обвинения, а также использоваться для доказывания обстоятельств. Заключение эксперта, так же, как и любое другое доказательство, не имеет заранее установленной силы и должно оцениваться в совокупности с иными доказательствами. [2]

Для установления истины по делу могут назначаться и проводиться дополнительные, повторные, комиссионные и комплексные экспертизы. От своевременного и правильного проведения экспертизы зависит завершение расследования дел в установленные сроки. Соблюдение норм законодательства при назначении и проведении судебно-экономической экспертизы, правильное использование следователем данных экспертизы содействуют раскрытию преступления, установлению действительных размеров причиненного ущерба и их взысканию с виновных, принятию необходимых профилактических мероприятий по сохранению собственности.

Выводы этих экспертиз используются при расследовании дел о расхищении государственного, общественного и личного имущества, халатности,

злоупотреблении служебным положением, фальсификации результатов финансовой деятельности, приписках и других искажениях отчетности и учета производственной и финансово-хозяйственной деятельности, причинении ущерба государственным, частным и общественным предприятиям и организациям, а также отдельным гражданам.

Заключение судебного эксперта является доказательством по делу и оценивается лицом, производящим дознание, следователем, прокурором, судьей, судом, с точки зрения его обоснованности, достоверности, полноты, соблюдения установленных для производства экспертизы порядка и правил. [1]

Оценив заключение экономической экспертизы, следователь решает вопрос о его использовании для установления определенных фактов по делу. Заключение может подтверждать или опровергать версию, сложившуюся у следователя, равно как и служить основой для выдвижения и проверки новых версий, расширения рамок расследования.

Если система доказательств, включающая заключение эксперта, не дает возможности установить все обстоятельства, подлежащие доказыванию, следователь продолжает расследование. В этом случае заключение судебной экономической экспертизы может быть использовано при производстве следственных действий, в частности, допросов, осмотров и выемок документов, назначении других родов экспертиз.

Следователь использует заключение эксперта и непосредственно в ходе обоснования своих промежуточных и окончательных выводов по делу. В этом смысле использование доказательств, в том числе и заключения судебно-экспертных исследований, представляется самостоятельной операцией, осуществляемой в уголовно-процессуальном доказывании наряду с их сбором, исследованием и оценкой.

В целом, значение судебно-экономической экспертизы в процессе доказывания преступлений, определяется тем, что заключение эксперта является доказательством в судах, на его основании и в совокупности с другими

доказательствами может быть установлена виновность или невиновность лица в совершении правонарушения или преступления, решен вопрос о его привлечении к уголовной ответственности.

Актуальные проблемы судебной экспертизы и их описание представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Актуальные проблемы судебной экспертизы

Актуальные проблемы судебной экспертизы	Описание
Отсутствие единой классификации судебных экономических экспертиз	Приказ МВД РФ от 29 июня 2005 г. № 511: судебная экономическая экспертиза подразделяется на бухгалтерскую, налоговую, финансово-аналитическую и финансово-кредитную. Приказом Минюста РФ от 27 декабря 2012 г. № 237, два рода: <u>судебно-бухгалтерскую и финансово-экономическую экспертизы.</u>
Отсутствие единых регламентированных методик судебных экономических экспертиз, а также недопустимость использования ряда современных экономических методик при производстве судебных экономических экспертиз.	Существует множество методик по каждому из направлений судебной экономической экспертизы. К примеру, к методикам, позволяющим высказать суждение о финансовом состоянии предприятия относятся методики Л.В. Донцовой, Н.А. Никифоровой, С.В. Дыбаль, Г.В. Савицкой, А.Д. Шеремета, В.В. Ковалева и др. не являются однозначными, допускают вариантность выводов, не являются сертифицированными соответствующими государственными экспертными учреждениями, что может привести к различным выводам при ответе на один и тот же вопрос на основании единых объектов судебной экономической экспертизы
Отсутствие законодательного регулирования некоторых вопросов негосударственных судебных экспертных учреждений.	Закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» дает лишь определение государственного экспертного учреждения, ничего не говоря о негосударственных экспертных учреждениях. Процессуальное законодательство умалчивает о руководителе экспертного учреждения, а Закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» недостаточно полно регламентирует его статус, что порождает ряд вопросов: во-первых, является ли руководитель экспертного учреждения полноценным участником судопроизводства. Во-вторых, являются ли отношения эксперта и руководителя экспертного учреждения процессуальными и должны ли они регулироваться процессуальным законодательством или отдельным законом. Третий вопрос - о правом статусе руководителя негосударственного экспертного учреждения. Законодательством не регламентированы вопросы компетенции эксперта. Закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» (статья 13) выдвигает требование к государственным экспертам, забывая о негосударственных экспертах, оставляя открытым ряд вопросов.

Экономика развивается динамично, поэтому сегодня целый ряд актуальных экспертных вопросов нельзя отнести ни к одному из представленных приказом МВД РФ и приказом Минюста РФ родов. Например, исследования, связанные с операциями с ценными бумагами, лизинговыми операциями, с операциями факторинга, внешнеэкономической деятельности, строительные и сметные, а также оценочные экспертизы. [3, с.33]

Вместе с тем, на практике, к производству принимаются экспертизы только по тем объектам, которые соответствуют родам, закрепленным соответствующими нормативными актами. Как видно из выше указанного – в зависимости от ведомства экспертное учреждение будет иметь тот или иной перечень родов.

1.2 Роль и проблемы оценки недвижимости в экономике

С переходом экономики России на рыночные отношения стал развиваться и рынок недвижимости как составная и существенная часть общего рынка.

Недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и играя роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

Развитие рынка недвижимости имеет очень важное значение как для юридических, так и физических лиц, для оживления инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребности общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, а в конечном итоге – для развития экономики.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:

- земельные участки;
- участки недр;

– обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначения невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. По закону к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. [4]

Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы (жилищный фонд, нежилой фонд, земля). Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения и другие строения, пригодные для проживания.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке.

Нежилые помещения подразделяются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские, производственные.

Недвижимость как товар имеет такие особенности, как фундаментальность, уникальность и неповторимость, стационарность, длительность создания и долговечность, удовлетворение сложных потребностей потребителя и др.

Отличительными чертами недвижимости как товара и рынка недвижимости являются:

- специфический характер оборота недвижимости (через оборот прав на него);
- высокий уровень транзакционных издержек при сделках с недвижимостью;
- более низкая по сравнению с другими товарами ликвидность недвижимости;
- ограниченная возможность саморегулирования рынка посредством ценового механизма;
- формирование цены происходит в результате взаимодействия ограниченного количества продавцов и покупателей;

– арена взаимодействия спроса и предложения – не национальная экономика в целом, а регионы (национальный рынок недвижимости – совокупность локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга).

На основе этих особенностей рынка недвижимости можно сформулировать его главную специфическую черту – менее современный рынок по сравнению с другими секторами рыночной экономики.

На рынке недвижимости:

– спрос и предложение, как правило, не сбалансированы и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены, присутствует ограниченное число покупателей и продавцов, информация о рынке не столь открыта, как, например, на рынке ценных бумаг или потребительских товаров;

– издержки сделок (необходимость проверки юридической чистоты объекта, затраты на регистрацию и т. п.) весьма высоки;

– предложение и спрос менее эластичны, чем на других рынках;

– вхождение на рынок новых участников затруднено;

– для недвижимости как товара характерна низкая ликвидность.

Несовершенство рынка недвижимости непосредственно влияет на специфику предпринимательской деятельности в этом секторе рыночной экономики.

Совокупность потребительских свойств объекта недвижимости и параметров внешней по отношению к нему среды определяют полезность объекта. Развитие рынка недвижимости невозможно без ее оценки.

Оценка недвижимости – операция по определению стоимости объекта. Величину стоимости объекта необходимо знать, для:

– осуществления купли-продажи объекта;

– определения налогооблагаемой базы;

– решения вопросов ипотечного кредитования;

– аренды;

– страхования;

– переоценки основных производственных фондов предприятия;

– осуществления объективной приватизации; привлечения иностранных инвестиций и др.

Оценка – важнейшая функция маркетинга и системы управления недвижимостью в целом. Чем ближе фактическое значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решения в области управления недвижимостью.

Рыночная стоимость недвижимости – наиболее вероятная цена, которая может быть установлена на оцениваемый объект недвижимости в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель свободны в своих действиях, имеют полную информацию об объекте, условиях сделки и ситуации на рынке. На рыночную стоимость недвижимости влияют многие факторы, но в первую очередь спрос и предложение, качество недвижимого имущества и место его расположения.

Процесс объективной оценки недвижимости достаточно сложный, так как необходимо учитывать множество факторов. Этот процесс усложняется еще и тем, что отсутствует стройная научно обоснованная отечественная методология оценки недвижимости. Сейчас идет процесс заимствования зарубежного опыта и методологии в области оценки недвижимости. Фундаментальные отечественные научные исследования в области оценки недвижимости отсутствуют.

На современном этапе профессиональными оценщиками в России за основу принята теория оценки недвижимости, разработанная американскими специалистами.

Процесс становления цивилизованного рынка недвижимости в России идет с преодолением многих объективных и субъективных факторов. Для его развития необходимы:

- наличие хорошей законодательной базы, в том числе и о собственности вообще и на землю в частности;
- разработка научно обоснованной методики оценки недвижимости;
- наличие здоровой конкуренции; создание инфраструктуры рынка недвижимости;

- наличие достаточного количества профессиональных оценщиков и др.

Эти условия в России еще не созданы, что, естественно, является тормозом для развития рынка недвижимости. Поэтому перед законодателями, научными работниками, практиками стоят очень важные задачи, связанные с решением этих проблем.

Актуальные проблемы оценочной деятельности и их описание представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Актуальные проблемы оценочной деятельности

Актуальные проблемы оценочной деятельности	Описание
Уровень профессионализма оценщика	<p>Для проведения грамотной оценки и формирования достоверной стоимости объекта, специалист обязан знать все методики, требования, порядок и процедуру оценки, а также обладать навыками сбора, анализа и интерпретации экономической информации о развитии страны, региона, муниципального образования, обладать навыками прогнозирования, разбираться в экономических взаимосвязях и уметь исследовать, обобщать информацию о ситуации на рынке недвижимости и определять перспективы развития и направления изменения.</p> <p>Как правило, стоимость оценочных услуг высококвалифицированных кадров может быть выше среднерыночной, в силу чего заказчик работ может обратиться к более дешевой и менее профессиональной альтернативе.</p>
Демпинг	<p>Благодаря демпингу множатся некачественные работы оценщиков, в отрасли процветает коррупция. Это приводит к тому, что из профессии уходят специалисты высокого уровня, поскольку они не получают заказов по тем ценам, которых действительно заслуживает качественная работа.</p>
Отсутствие информационной и правовой базы в полном объеме	<p>Чтобы ориентироваться на адекватные рыночные данные, оценщик вынужден или самостоятельно такие базы создавать, или покупать информацию, или не проводить оценку. Поэтому иногда оценка того или иного объекта имеет сомнительные результаты. Вопросы информационной достаточности или информационного вакуума влияют на качество оценки. В силу того, что зачастую рынок дает большой разброс цен, то и отчеты оценщиков имеют существенные различия по величине стоимости, что формирует нарекания на качество работ оценщиков.</p>

Окончание таблицы 2

Актуальные проблемы оценочной деятельности	Описание
Давление со стороны властей	На оценщика существенное давление оказывается со стороны местных властей, которые заинтересованы в завышении кадастровой стоимости. К государственным проблемам не надо привлекать частнопрактикующих оценщиков, потому что частнопрактикующие оценщики, в отличие от налоговых оценщиков, не заинтересованы в качественной долгосрочной объективной оценке.
Цифровизация типовых оценок	Современные программные продукты, выполняющие типовые оценки отбирают «хлеб» оценщиков, что в свою очередь повлечет снижение их числа. Положительной стороной этой проблемы можно назвать повышение квалификации в более узких вопросах оценки (кадастровое оспаривание и т.п.).

Весомой проблемой для большинства оценщиков, которые работают давно и качественно, – это демпинг.

Благодаря демпингу множатся некачественные работы оценщиков, в отрасли процветает коррупция. Это приводит к тому, что из профессии уходят специалисты высокого уровня, поскольку они не получают заказов по тем ценам, которых действительно заслуживает качественная работа. Не последнюю роль играет в этой ситуации законодательство по вопросам отбора в государственных конкурсах и торгах. Должны быть введены разумные ограничения по ценам, ниже которых нельзя «упасть» в силу того, что за минимальные деньги и сроки невозможно сделать качественную работу. Были прецеденты, когда заказы отдавались компаниям, которые указывали минусовые отметки в торгах. То есть не государство платило оценщику, а оценщик платил за то, что ему дали заказ.

Отсутствие информационной и правовой базы в полном объеме еще одна актуальная проблема оценки. Чтобы ориентироваться на адекватные рыночные данные, оценщик вынужден или самостоятельно такие базы создавать, или покупать информацию, или не проводить оценку. Поэтому иногда оценка того или иного объекта имеет сомнительные результаты. Вопросы информационной достаточности или информационного вакуума влияют на качество оценки. В силу

того, что зачастую рынок дает большой разброс цен, то и отчеты оценщиков имеют существенные различия по величине стоимости, что формирует нарекания на качество работ оценщиков.

На оценщика существенное давление оказывается со стороны местных властей, которые заинтересованы в завышении кадастровой стоимости. К государственным проблемам не надо привлекать частнопрактикующих оценщиков, потому что частнопрактикующие оценщики, в отличие от налоговых оценщиков, не заинтересованы в качественной долгосрочной объективной оценке. А налоговый оценщик все время «держит руку на пульсе», ведь он должен отвечать за результат работы, которую сделал, его задача как минимум недопущение ситуаций по оспариванию, то есть формирование кадастровой стоимости соответствующей величине рыночной стоимости, снижение недовольства и напряженности населения в связи с завышением бремени налогообложения.

Еще одной проблемой современной оценки можно выделить цифровизации типовых оценок, современные программные продукты, выполняющие типовые оценки отбирают «хлеб» оценщиков, что в свою очередь повлечет снижение их числа. Положительной стороной этой проблемы можно назвать повышение квалификации в более узких вопросах оценки (кадастровое оспаривание и т.п.).

В связи с цифровизацией от оценщиков уходит такой большой сегмент рынка, как кадастровая оценка.

1.3 Судебная экспертиза результатов оценки объектов жилой недвижимости

На сегодняшний день продажа и покупка недвижимости – это неотъемлемая часть оборота денежных потоков на рынке. Помимо купли и продажи, недвижимость может выступать в качестве залогового имущества, быть предметом судебных исков или делиться на доли, что в свою очередь может потребовать проведение судебной экспертизы.

Судебная экспертиза отчета об оценке объектов жилой недвижимости – это процедура, которая включается в исследование по поставленным вопросам и выводы эксперта по ним. Экспертиза проводится по инициативе сторон, либо по решению судьи.

Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное Экспертное заключение.

Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями ФСО №5, а также Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом Экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий (проводящие) экспертизу отчета об оценке. [5]

Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица – заказчика экспертизы, физическим лицом – заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо – заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

Выводы по разделу один

В данном разделе были рассмотрена роль судебной экспертизы и оценки в экономике, а также их проблематику.

Судебно-экономическая экспертиза является основным доказательством при расследовании преступлений в сфере экономики.

Основными в судебной экспертизе можно назвать следующие проблемы:

- отсутствие единой классификации судебных экономических экспертиз;
- отсутствие единых регламентированных методик судебных экономических экспертиз, а также недопустимость использования ряда современных экономических методик при производстве судебных экономических экспертиз;
- отсутствие законодательного регулирования некоторых вопросов негосударственных судебных экспертных учреждений.

Рынок недвижимости постоянно развивается, поэтому важность оценки объектов недвижимости с каждым годом увеличивается, так как на рынке постоянно осуществляется купля-продажа, ипотечное кредитование, аренда, страхование, приватизация, привлечение иностранных инвестиций и др.

Для оценочной деятельности присутствуют следующие основные проблемы:

- уровень профессионализма оценщика;
- демпинг;
- отсутствие информационной и правовой базы в полном объеме;
- давление со стороны властей;
- цифровизация типовых оценок.

Судебная экспертиза отчета об оценке объектов жилой недвижимости – это процедура, которая включается в исследование по поставленным вопросам и выводы эксперта по ним. Экспертиза проводится по инициативе сторон, либо по решению судьи.

Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное Экспертное заключение.

2 РЕГУЛИРОВАНИЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТНОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Законодательные и нормативные акты, регламентирующие судебную экспертную и оценочную деятельность в Российской Федерации

Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который, несмотря на свое название, и руководствуясь нормами процессуального законодательства Российской Федерации, в соответствии с которыми судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами, в соответствии со ст. 41. Закона распространяет действие своих статей 2, 4, 6 – 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами. Вышеуказанные статьи определяют задачи и принципы судебно-экспертной деятельности (ст. 2, 4 Закона), необходимость соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав юридического лица при осуществлении судебно-экспертной деятельности (ст. 6 Закона), независимость эксперта и объективность, всесторонность и полноту проводимого экспертом исследования (ст. 7, 8 Закона), основные понятия, используемые в данном Федеральном законе (ст. 9 Закона), права и обязанности руководителя экспертного учреждения (ст. 14, 15 Закона) и эксперта, непосредственно проводящего исследование (ст. 16, 17 Закона), а также ограничения при организации и производстве судебной экспертизы (ст. 18 Закона), порядок присутствия участников процесса при производстве судебной экспертизы в экспертном учреждении (ст. 24 Закона), порядок составления и само содержание заключения эксперта или комиссии экспертов (ст. 25 Закона).

Ниже представлено процессуальное законодательство РФ, которое содержит основные положения, касающиеся порядка назначения и проведения судебной

экспертизы, права эксперта при ее проведении, содержание заключения эксперта, а также понятия и формы, проводимых экспертных исследований:

– Гражданский процессуальный кодекс РФ (№ 138 – Федеральный Закон РФ от 14.11.2002 г.) содержит ст. 55, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 150, 168, 171, 186, 187, 216, 225, регулирующие вышеуказанные вопросы;

– Арбитражный процессуальный кодекс РФ (№ 95-ФЗ РФ от 24.07.02 г.), содержащий ст. 55, 64, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 108, 109, 135, 144, 157, 161, 162, 268 по вышеуказанным вопросам.

– Уголовно-процессуальный кодекс РФ (№ 174-ФЗ от 18.12.2001 г.), который содержит ст. 57, 58, 74, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 269, 270, 271, 272, 282, 283 по данным вопросам.

Законодательство РФ, содержащее положения, касающиеся порядка проведения и назначения экспертизы в разных областях деятельности человека.

К ним относятся:

– Кодекс РФ об административных правонарушениях (№ 195-ФЗ от 30.12.2001 г.), который содержит следующие статьи, касающиеся правового положения эксперта при проведении административного расследования – ст. 24.7, 25.9, 25.12, 25.13, 25.14, 26.2, 26.4, 26.5, 27.11, 28.7, 29.4, 29.7, 30.4, 30.6, 17.9, 19.26.

– Таможенный кодекс РФ (№ 61-ФЗ от 28.05.2003 г.) – ст. 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 432.

– Налоговый кодекс РФ часть первая (№146-ФЗ от 31.07.1998 г.) – ст. 89, 95, 101.

Также немаловажным для уяснения правового положения эксперта в РФ является несколько положений Уголовного кодекса РФ (№63-ФЗ от 13.06.1996 г.), в соответствии с которыми эксперт может быть привлечен к уголовной ответственности за деяния, предусмотренные ст. 307, 310, 303, 306, 308, 309.

2.2 Роль саморегулируемых организаций в судебно-экспертной и оценочной деятельности

Саморегулируемая организация (СРО) – это добровольная некоммерческая организация, которая объединяет юридические и физические лица для регулирования круга вопросов, касающихся определенной отрасли или профессии. [6]

Цель создания СРО – сокращение государственного участия в профессиональной деятельности организаций или отдельно взятого специалиста, а также создание органа, контролирующего качество их работы.

Работу СРО регулируют:

- Гражданский кодекс РФ;
- ФЗ-7 «О некоммерческих организациях»;
- ФЗ-315 «О саморегулируемых организациях».

СРО существуют в разных областях деятельности. Членство в СРО является обязательным для:

- СРО арбитражных управляющих;
- СРО строителей;
- СРО изыскателей;
- СРО проектировщиков.

Вступление в саморегулируемую организацию судебных экспертов совершается на добровольной основе.

Саморегулируемая организация:

- разрабатывает и устанавливает требования к вступившим;
- ведет контроль деятельности членов и при необходимости имеет право применить меры дисциплинарного воздействия. Они предусмотрены и федеральными законами, и нормативно-локальными документами самой организации;

- осуществляет анализ деятельности своих членов на основании отчетов или в любом другом формате, согласно уставу данной организации;
- представляет интересы вступивших в СРО в их отношениях с органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- обеспечивает доступ к открытой информации о деятельности членов СРО, при этом публикация материалов совершается по регламенту, установленному федеральными законами и внутренними документами самой организации;
- проводит регулярные курсы повышения квалификации, занимается дополнительным обучением своих резидентов, а также проверяет качество выполненных ими услуг или произведенных товаров;
- если между резидентами либо между ними и их клиентами возникают споры, организация должна устроить заседание третейского суда для урегулирования конфликтов.

Основные функции СРО:

- СРО занимается дополнительным обучением своих резидентов, проводит регулярные курсы повышения квалификации,
- СРО проверяет качество выполненных ими услуг.

С целью осуществления анализа деятельности своих членов СРО может производить рецензирование их работ.

В судах часто приходится сталкиваться с низким качеством судебных экспертиз. Рецензия на заключение эксперта нужна в случаях, когда:

- есть сомнения в квалификации Судебного эксперта;
- есть сомнения в правильности процедуры экспертизы;
- сторона или стороны не согласны с заключением, признанным судом.

Непрофессионализм или недобросовестность судебных экспертов приводят к искажению результатов судебной экспертизы, введению в заблуждение участников процесса и, как следствие, вынесению незаконного судебного решения. Это приводит к нарушению прав и законных интересов одного или нескольких лиц, участвующих в деле.

Рецензирование заключений судебных экспертов может предотвратить такое развитие событий. С его помощью осуществляется контроль качества судебной экспертизы, а некачественные заключения экспертов признаются ненадлежащим (недопустимым) доказательством.

Практика рецензирования (оспаривания) была закреплена во многих решениях судов. Следовательно, рецензия на отчет об оценке является допустимым доказательством в подтверждение недостоверности определенной оценщиком рыночной стоимости, которое должно оцениваться судом наряду с другими письменными доказательствами.

Рецензия на экспертизу позволяет проверить, соответствует ли заключение, составленное судебным экспертом, нормам законодательства, обоснованы ли выбранные методики, а также определить, достаточно ли компетентен эксперт, выдавший заключение.

2.3 Организация и методы проведения судебной экономической экспертизы отчётов об оценке объектов жилой недвижимости

Судебная экспертиза назначается, когда для установления каких-либо обстоятельств, имеющих значение для дела, требуются специальные знания.

По общему правилу вопрос о назначении экспертизы решается по усмотрению суда, судьи, следователя, дознавателя в каждом конкретном случае исходя из ситуации по делу. Однако в некоторых случаях производство экспертизы является обязательным и от усмотрения суда, судьи, следователя, не зависит.

Судебная экспертиза может быть назначена в арбитражном процессе и в гражданском процессе только судом, в уголовном – судом, следователем, дознавателем.

Признав необходимым проведение экспертизы, суд, судья, следователь, дознаватель выносит постановление либо определение о ее назначении судебной

экспертизы, которое имеет обычную структуру и состоит из трех частей – вводной, описательной и резолютивной.

В вводной части указывается дата и место вынесения постановления (определения), кем вынесено, по какому делу. В наименовании документа должен быть назван вид (род) экспертизы, особо оговорено, если она является дополнительной, повторной, комиссионной или комплексной.

В описательной части приводятся основания назначения экспертизы, т.е. кратко излагается сущность дела и указывается, для установления каких обстоятельств и какие именно специальные знания требуются. Если экспертиза является дополнительной или повторной, то это тоже должно быть аргументировано.

В определении о назначении экспертизы суд должен мотивировать выбор эксперта (экспертного учреждения), в том числе указать причины, по которым суд отклоняет кандидатуры экспертов или экспертных учреждений, предложенные лицами, участвующими в деле, а также указать обстоятельства, подтверждающие (документально) наличие у назначаемого эксперта специальных знаний по вопросам, касающимся рассматриваемого дела, а если экспертиза будет проводиться в судебно-экспертном учреждении – наличие в этом учреждении необходимых для проведения назначенной экспертизы специалистов и условий.

В резолютивной части фиксируется решение о назначении экспертизы, указывается, кому она поручается, и приводятся вопросы, ставящиеся на разрешение эксперта. Вопросы должны быть сформулированы четко и недвусмысленно, в соответствии с принятыми рекомендациями. В этой же части постановления называются также материалы, предоставляемые в распоряжение эксперта (объекты исследований).

Судебная экспертиза производится государственными судебными экспертами и иными экспертами из числа лиц, обладающих специальными знаниями. [7]

Орган или лицо, назначившее судебную экспертизу знакомит с постановлением о назначении судебной экспертизы подозреваемого, обвиняемого, его защитника и разъясняет им их права:

- знакомиться с постановлением о назначении судебной экспертизы;
- заявлять отвод эксперту или ходатайствовать о производстве судебной экспертизы в другом экспертном учреждении;
- ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц либо о производстве судебной экспертизы в конкретном экспертном учреждении;
- ходатайствовать о внесении в постановление о назначении судебной экспертизы дополнительных вопросов эксперту;
- присутствовать с разрешения лица назначившего экспертизу при производстве судебной экспертизы, давать объяснения эксперту;
- знакомиться с заключением эксперта или сообщением о невозможности дать заключение, а также с протоколом допроса эксперта.

Об этом составляется протокол, подписываемый лицом, назначившим судебную экспертизу и лицами, которые ознакомлены с постановлением.

Судебная экспертиза в отношении потерпевшего, а также свидетеля производится с их согласия или согласия их законных представителей, которое дается указанными лицами в письменном виде.

Организация экспертизы по уголовному делу существенно различается в зависимости от того, производится она в государственном экспертном учреждении или соответствующим специалистом (группой специалистов) вне такого учреждения. Такое различие выражается прежде всего в том, что при производстве экспертизы в стенах определенного учреждения (как специализированного государственного экспертного учреждения, так и любого другого) тот, кто ее назначает, вступает в правоотношения с руководителем данного учреждения, которому вручаются постановление о назначении экспертизы и материалы, необходимые для исследования. Если же экспертиза производится вне стен учреждения, то все правоотношения складываются непосредственно с экспертами.

При производстве судебной экспертизы в экспертном учреждении лицо, назначившее судебную экспертизу, направляет руководителю соответствующего

экспертного учреждения постановление о назначении судебной экспертизы и материалы, необходимые для ее производства.

Руководитель экспертного учреждения после получения постановления поручает производство судебной экспертизы конкретному эксперту или нескольким экспертам из числа работников данного учреждения и уведомляет об этом лицо назначившее экспертизу. При этом руководитель экспертного учреждения, за исключением руководителя государственного судебно-экспертного учреждения, разъясняет эксперту его права и ответственность, предусмотренные ст. 57 УПК РФ.

Руководитель экспертного учреждения вправе возвратить без исполнения постановления о назначении судебной экспертизы и материалы, представленные для ее производства, если в данном учреждении нет эксперта конкретной специальности либо специальных условий для проведения исследований, указав мотивы, по которым производится возврат. [7]

Если судебная экспертиза производится вне экспертного учреждения, лицо, назначившее экспертизу, вручает постановление и необходимые материалы эксперту и разъясняет ему права и ответственность. Эксперт вправе возвратить без исполнения постановление, если представленных материалов недостаточно для производства судебной экспертизы или он считает, что не обладает достаточными знаниями для ее производства.

Согласно ст. 197 УПК РФ лицо, назначившее экспертизу, вправе присутствовать при производстве судебной экспертизы и получать разъяснения эксперта по поводу проводимых им действий.

Факт присутствия лица, назначившего экспертизу при производстве судебной экспертизы, отражается в заключении эксперта. Эти правила позволяют лично вникнуть в ход и методику экспертного исследования, дают дополнительные возможности для правильной оценки экспертного заключения, что особенно важно, когда исследование носит сложный, подчас уникальный характер.

Присутствие лица, назначившего экспертизу при производстве экспертизы может быть инициировано не только им самим, но и экспертом.

Такая инициатива особенно логична в тех случаях, когда при производстве экспертизы присутствует обвиняемый, чьи объяснения и ходатайства имеют существенное значение для экспертных выводов, когда возникает необходимость в новых материалах, добыть которые можно только путем производства следственных действий, когда производство экспертизы связано с опытными действиями, укладываемыми в рамки самостоятельного следственного действия – следственного эксперимента и т.д.

Экспертное заключение, даже подготовленное в государственном экспертном учреждении, если при этом не соблюдены предусмотренные УПК РФ правила назначения и производства экспертизы (например, по собственной инициативе и заявлению обвиняемого), не может рассматриваться как доказательство в смысле ст. 80 УПК РФ.

Производство экспертизы складывается из трех этапов:

- а) назначения экспертизы;
- б) проведения самостоятельного процессуального исследования лицом (лицами) на основе его специальных познаний и дачи им заключения (сообщения о невозможности дать заключение) по вопросам, поставленным осуществляющим производство по делу органом;
- в) ознакомления сторон с результатами исследования.

Первый этап – назначение экспертизы включает в себя ряд последовательных действий:

- вынесение постановления о назначении экспертизы (о возбуждении перед судом ходатайства о назначении экспертизы, связанной с помещением обвиняемого или подозреваемого в медицинский стационар);
- ознакомление с постановлением заинтересованных лиц и разъяснение им прав;

- получение в необходимых случаях письменного согласия потерпевшего и свидетеля на их экспертное обследование;
- направление материалов уголовного дела для проведения экспертизы.

Если экспертиза проводится в экспертном учреждении, то часть процессуальных полномочий возлагается на руководителя экспертного учреждения, который поручает исследование конкретным экспертам, разъясняет им права и обязанности. Если экспертиза проводится вне экспертного учреждения, то она поручается «частному эксперту». [7]

В этом случае лицо, установившее экспертизу устанавливает специальность, компетентность частного эксперта, отсутствие оснований для его отвода, разъясняет ему права и обязанности, в том числе предупреждает об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Второй этап производства экспертизы – это проведение исследования, методику которого определяет сам эксперт (в этом проявляется его самостоятельность). В результате эксперт дает заключение или письменное сообщение о невозможности дать заключение (при недостаточности или непригодности материалов для исследования или недостаточной компетенции самого эксперта).

Третий этап производства экспертизы – это ознакомление сторон с результатами исследования, заключением эксперта, сообщением о невозможности дать заключение и протоколом допроса эксперта (ст. 206). О выполнении этих требований составляется протокол.

Заключение эксперта обычно состоит, как минимум, из трех частей – вводной, исследовательской части и изложения выводов.

Во вводной части указывается номер и наименование дела, по которому назначена экспертиза, краткое изложение обстоятельств, обусловивших назначение экспертизы (фактическое основание), номер и наименование экспертизы, сведения об органе, назначившем экспертизу, правовое основание проведения экспертизы (постановление или определение, когда и кем оно выдано), дата поступления материалов на экспертизу и дата подписания заключения;

сведений об эксперте или экспертах – фамилия, имя, отчество, образование, специальность (общая и экспертная), ученая степень и звание, должность; наименование поступивших на экспертизу материалов, способ доставки, вид упаковки и реквизиты исследуемых объектов, а также по некоторым видам экспертиз (например, автотехнической), представленные эксперту исходные данные; сведения о лицах, присутствовавших при производстве экспертизы (фамилия, инициалы, процессуальное положение) и вопросы, поставленные на разрешение эксперта. Вопросы, разрешаемые экспертом по своей инициативе, обычно тоже приводятся во вводной части заключения. Во вводной части отражается также участие эксперта, если таковые имели место, в получении образцов для сравнительного исследования, в осмотре места происшествия и других следственных действиях.

Если экспертиза является дополнительной, повторной, комиссионной или комплексной, это особо отмечается во вводной части. При дополнительной и повторной экспертизах излагаются также сведения о предшествующих экспертизах – данные об экспертах и экспертных учреждениях, в которых они проводились, номер и дата заключения, полученные выводы, а также основания назначения дополнительной или повторной экспертизы, указанные в постановлении (определении) о ее назначении.

Если экспертом заявлялись ходатайства о предоставлении дополнительных материалов (исходных данных), то это также отмечается во вводной части с указанием даты направления ходатайства, даты и результатов его разрешения. Вопросы, поставленные перед экспертом, приводятся в заключении в той формулировке, в какой они указаны в постановлении (определении) о назначении экспертизы.

Исследовательскую часть заключения эксперта составляют такие стадии, как предварительное исследование, детальное исследование, оценка результатов исследования, оформление материалов экспертизы. [8]

Выводы представляют собой ответы на поставленные перед экспертом вопросы. На каждый из этих вопросов должен быть дан ответ по существу либо указано на невозможность его решения. Вывод является основной частью экспертного заключения, конечной целью исследования. Именно он определяет его доказательственное значение по делу.

В заключении эксперта можно выделить следующие группы сведений:

- сведения, характеризующие условия проведения экспертного исследования, а именно, когда, кем, где, на каком основании была произведена экспертиза, кто присутствовал при ее проведении;
- сведения о круге объектов и материалов, поступивших на экспертизу и о задании эксперту;
- изложения общих научных положений и методов исследования в их применении к объектам исследования;
- сведения об установленных признаках и качествах исследуемых объектов;
- выводы об обстоятельствах, установление которых составляет конечную цель экспертного исследования.

Заключение эксперта дается в письменном виде и подписывается экспертом, который несет за данное им заключение личную ответственность. При назначении для производства экспертизы нескольких экспертов они до дачи заключения совещаются между собой. Если эксперты одной специальности придут к общему заключению, то оно подписывается ими всеми.

В случае разногласия между экспертами каждый из них дает свое заключение отдельно. Заключение эксперта не является обязательным для лица, производящего дознание, следователя, прокурора и суда, однако несогласие их с заключением должно быть мотивировано. Заключение эксперта исследуется в заседании арбитражного суда и оценивается наряду с др. доказательствами. [8]

В случае недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта арбитражный суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. При несогласии с заключением

эксперта арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, может назначить повторную экспертизу, поручив ее проведение другому эксперту.

Различают следующие виды заключений эксперта категорическое положительное или отрицательное заключение. Это вывод о наличии или отсутствии тождества.

Категорический положительный вывод наступает тогда, когда установлена неповторимая совокупность признаков и свойств, совпадающих у исследуемого объекта и образца. Различающиеся признаки при этом должны быть несущественными, неустойчивыми и объяснимыми.

Категорический отрицательный вывод следует тогда, когда установлены различающиеся признаки и свойства, а совпадающие – несущественны.

Вероятное заключение не является вымыслом эксперта, а выступает как следствие ряда причин. Оно не может быть доказательством по делу, а является экспертной версией-предположением.

Альтернативное заключение – это предложенные следователю или суду несколько решений поставленного перед экспертом вопроса. Условность решения находится в зависимости от того, какие из противоречивых материалов взяты за основу.

Если вопрос выходит за пределы специальных знаний эксперта или предоставленные ему материалы недостаточны, он не дает заключения, а сообщает об этом органу, назначившему экспертизу. Если установленных экспертом данных недостаточно для категорического вывода по поставленному перед ним вопросу, то эксперт должен дать заключение в невозможности решить вопрос или составить вероятное заключение.

Требования к составлению акта экспертизы.

Акт экспертизы составляется на бланках единой формы, утвержденных Исполнительным бюро Палаты. В случаях, когда при оформлении акта необходимая информация не вмещается в отдельных пунктах, к нему составляется приложение, которое является его неотъемлемой частью. Порядок подписания

приложения (экспертом и представителями заказчика) такой же, как и при подписании самого акта.

Акт экспертизы составляется экспертом собственноручно или на печатающем устройстве четко, без помарок и сокращений.

Исправления оговариваются экспертом в акте экспертизы, заверяются его подписью и подписями лиц, принимавших участие в экспертизе. Исправления, вносимые в заключительную часть акта, заверяются только подписью эксперта.

Акт экспертизы печатается в двух экземплярах, первый из которых, имеющий несколько степеней защиты, выдается заказчику экспертизы, второй экземпляр (копия без степеней защиты) сдается в архив.

Акт экспертизы состоит из трех частей – протокольной, констатирующей и заключения. При составлении актов экспертизы эксперт заполняет соответствующие пункты формы акта.

Протокольная часть акта экспертизы.

В протокольной части акта экспертизы эксперт указывает сведения, соответствующие наименованию пункта. При отсутствии данных для заполнения какого-либо пункта указанный пункт не заполняется, о чем в констатирующей части акта делается соответствующая запись.

В констатирующей части акта экспертизы должен быть описан порядок изучения предъявленных документов, аргументировано изложены методы экспертизы и фактически установленные, в соответствии с поставленной задачей, результаты экспертизы (осмотр и/или исследование предмета экспертизы и т.д.), указаны даты (при экспертизе свежих фруктов и овощей, пило- и лесоматериалов также и часы) начала и окончания проверки товара. Констатирующая часть акта экспертизы подписывается экспертом и представителями организации, принимавшими участие в проведении экспертизы.

При несогласии представителей организаций с содержанием акта последние должны подписать его со ссылкой на особое мнение, которое прилагается к акту экспертизы. В случае отказа представителей заказчика от подписи и представления

особого мнения в письменном виде эксперт вправе оформить акт экспертизы без их подписей, сделав об этом в акте экспертизы соответствующую запись.

В заключении эксперт должен дать аргументированный ответ на задачу экспертизы. Заключение составляется экспертом кратко, конкретно и обоснованно, исходя из бесспорных и объективных данных, и настолько чётко, чтобы не потребовалось дополнительных объяснений эксперта. Оно должно соответствовать констатирующей части акта. Заключение подписывает только эксперт.

За неправильно составленный вывод эксперт несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Оформленный акт экспертизы и приложения к нему заверяются подписью руководителя и печатью подразделения Палаты.

При выдаче акта экспертизы после отметки о регистрации акта представитель заказчика расписывается в его получении в Регистре с указанием даты, своей фамилии и должности.

Экспертиза на соответствие требованиям законодательства РФ, в том числе требованиям Закона 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.

ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» утвержден приказом Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 г. № 628. Этот стандарт разработан с учетом МСО на основе Закона об оценочной деятельности. Он устанавливает требования к уровню знаний эксперта СРО оценщиков. Уровень этих знаний позволит эксперту проводить проверки отчета об оценке:

- на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности в целях подтверждения стоимости объекта оценки;
- обоснованности применяемых указаний и рекомендаций, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности;

- требований задания на оценку;
- точности и однозначности описания и идентификации объекта оценки;
- проведения анализа НЭИ.

Кроме того, эксперт должен обладать знаниями о выбранных оценщиком методах оценки, определения ставок дисконтирования и капитализации, методов износа и устареваний.

Законодатель не установил единый порядок проведения экспертизы отчетов об оценке. Согласно пункту 11 Федерального стандарта оценки № 13 «При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Выводы по разделу два

В данном разделе были рассмотрены законодательные и нормативные акты, регламентирующие судебно-экспертную и оценочную деятельность в Российской Федерации. Основным законом, регламентирующим судебно-экспертную деятельность, выступает Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а для оценочной деятельности основным правовым актом выступает Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Саморегулируемые организации играют не маловажную роль в судебной экспертизе, они представляет интересы вступивших в СРО в их отношениях с

органами государственной власти и органами местного самоуправления, проводит регулярные курсы повышения квалификации, занимается дополнительным обучением своих резидентов, а также проверяет качество выполненных ими услуг или произведенных товаров.

Примером проверки качества выполненных услуг выступает рецензия, которая позволяет избежать некомпетентности и недобросовестности исполнителей работы, что в свою очередь может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов одного или нескольких лиц, участвующих в деле.

Производство экспертизы происходит в три этапа:

- вынесение постановления о назначении экспертизы;
- проведение исследования, методику которого определяет сам эксперт (в результате эксперт дает заключение или письменное сообщение о невозможности дать заключение);
- ознакомление сторон с результатами исследования, заключением эксперта.

Согласно пункту 11 Федерального стандарта оценки № 13 «При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

3 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРЕДМЕТ ДОСТОВЕРНОСТИ, УСТАНОВЛЕННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

3.1 Соответствие отчета об оценке объекта жилой недвижимости требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации

Перечень поставленных перед экспертом вопросов:

1. Соответствует ли отчет об оценке объекта жилой недвижимости требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации?

2. Являются ли методические нарушения оценщика существенными и влияющими на выводы оценщика о рыночной стоимости объекта оценки?

Для ответа на первый вопрос необходимо определить соответствие представленного на экспертизу отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации представлено в таблицах ниже.

Полные таблицы проверки на соответствие отчета об оценке требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации представлено в Приложении А.

В таблице 3 представлена проверка отчета об оценке на соответствие требованиям закона ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таблица 3 – Соответствие требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ

Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.	Да, не в полном объеме
Выполнено ли требование ст. 11 Закона о том, что Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение	Нет

В соответствии со статьей 11 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее также – отчет).

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки.

Оценщик использует для оценки объекта затратный подход. В рамках затратного подхода стоимость земельного участка Оценщиком определялась сравнительным подходом, методом сравнения продаж. В отчете Оценщик не указал

что при оценке земельного участка будет использовать сравнительный подход, что вводит в заблуждение пользователей отчета.

В таблице 4 представлена проверка отчета об оценке на соответствие требованиям федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Таблица 4 – Соответствие федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	нет
Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	нет
Отчет об оценке содержит информацию обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Нет. Информация в отчете отсутствует
Отчет об оценке содержит сведения по анализу рынка объекта оценки, ценообразующим факторам, а также внешним факторам, влияющим на его стоимость, которые соответствуют стандарту ФСО №3	нет
В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемые в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	Да, частично
Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии	Нет. Документы не подписаны и не заверены в установленном порядке
В отчете об оценке проведен анализ значения, определяемого экспертным мнением и используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)	Нет. Информация в отчете отсутствует

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299 выявлены нарушения, указанные ниже.

Отчет об оценке не содержит анализ рынка объекта оценки, нет сведений о ценообразующих факторах, а также внешних факторов, влияющим на его стоимость.

В тексте отчета об оценке частично присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемые в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

Отчет об оценке не содержит информацию обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), не подписаны и не заверены в установленном порядке уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке.

В отчете об оценке не проведен анализ значения, определяемого экспертным мнением и используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

В таблице 5 представлена проверка отчета об оценке на соответствие требованиям федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Таблица 5 – Соответствие федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
8	Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте ФСО № 1 информацию:	

Окончание таблицы 5

Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
8	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	нет
	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	нет
	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	нет
11	Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:	
11б	определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;	Нет. Информация в отчете отсутствует
11г	анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;	Нет. Информация в отчете отсутствует
11д	основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	Нет. Информация в отчете отсутствует

В задании на оценку отсутствует:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей;
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Анализ рынка недвижимости не проведен, соответственно отсутствуют следующие требования по федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.2 Достоверность рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, установленной на дату проведения оценки

При ответе на второй вопрос «Является ли методические нарушения оценщика существенными и влияющими на выводы оценщика о рыночной стоимости объекта оценки?» необходимо рассмотреть произведенные оценщиком расчеты.

При рассмотрении расчетов рыночной стоимости объектов оценки жилой недвижимости были выявлены нарушения, которые будут рассмотрены ниже.

На дату оценки 12.12.2019 года Оценщиком было выявлено 25 предложений земельных участков.

Отсутствуют выводы оценщика по поводу диапазона стоимости 1м² земельных участков из выборки объектов-аналогов.

В выводе оценщика по поводу итоговой рыночной стоимости объекта оценки жилой недвижимости отсутствует заключение о том, что рыночная стоимость входит в диапазон среднерыночной стоимости земельных участков по рынку недвижимости города Верхняя Пышма.

На рисунке 1 показаны критерии выбора объектов-аналогов, отбираемых из общей выборки по предложениям о продаже земельных участков.

На дату оценки 12 декабря 2019., на рынке земельных участков было выявлено 25 (Двадцать пять) предложений (оферта) аналогичных земельных участков (см. приложение №13). Средняя цена предложения за 1 м², в данной выборке составила 3 350 (Три тысячи триста пятьдесят) рублей квадратный метр.

Из данной выборки, для расчетов, было отобрано 5 (Пять) объектов-аналогов. Критерии отбора, следующие:

- Земельный участок-аналог не застроенный;
- Выставленный на продажу земельный участок-аналог идентифицированный (по кадастровому номеру);
- Земельный участок-аналог имеет категорию: «земля населенных пунктов».

Рисунок 1 – Страница 33 отчета

Далее при рассмотрении каждого из пяти аналогов рассматривается текст объявления, используемые Оценщиком корректировки и расчёт рыночной стоимости

На рисунке 2 представлен расчёт земельного участка, сравнительным подходом, методом сравнения продаж.

14. РАСЧЁТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕЗАСТРОЕННОГО						
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации:		https://ekb.clan.ru/sale/suburban/216087904/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-verhnyaya_pyshma-263450213	https://ekb.clan.ru/sale/suburban/194354557/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-verhnyaya_pyshma-177941532	https://ipn.ru/realty_land_sale_info/30018953-1099.htm
Продавец:		Русь, Агентство недвижимости, На рынке с 1998 года, тел: +7 912 240-14-00	Александр, тел: +7 (982) 702 87 77	ID 19184419, тел: +7 950 553-68-32, тел: +7 343 685-00-55	Дамир Фаритович Кушаев, тел: +7 (912) 619 43 51	Агентство недвижимости Ракура (член УПН) ИП Кукушкина Т.В. ("РАКУРС"), Телефон агента: 89045496964, Телефон агентства: 350-41-04, E-Mail: rakers_an@mail.ru
Местоположение:	Россия, 624093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проект Успенский, дом № 2/18	Свердловская область, Верхняя Пышма, ул. Горняков, 22.	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сыромолова, 121	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сыромолова, в районе дома 133	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сыромолова, 2а	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Пролетарская, дом 1.
Кадастровый номер земельного участка	66.36.0111061.38	66.36.0111026.157	66.36.0112012.66	66.36.0112012.81	66.36.0111036.11	66.36.0112005.20
Площадь фактического использования, кв. м	1 466	776	1 844	600	600	1 104
Вид прав	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Жилищное строительство	Для индивидуальной жилой застройки
Цена предложения, руб.	2 600 000	2 600 000	5 999 999	2 180 000	2 200 000	3 500 000
Корректировка на торг	3 351	3 351	3 254	3 583	3 667	3 170
Скорректированная цена, руб./кв. м	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб./кв. м	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ква-во внесенных корректировок	3 076	3 076	3 166	3 290	3 366	3 910
Весовые коэффициенты	1	1	2	1	1	1
Цена согласно методу, руб.	0,22	0,11	0,22	0,22	0,22	0,22
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	683,505	351,800	351,800	731,000	748,000	646,719
Стоимость оцениваемого объекта, руб.						3 161
						4 634 000

Рисунок 2 – Расчет рыночной стоимости земельного участка

Аналог №1

На странице 91 отчета приложена копия объявления. На участке находится фундамент 11х9, есть плиты перекрытий, электричество, газ, скважина.

Следовательно, участок является застроенным и не может являться аналогом.

Аналог №2

На странице 77 в приложении приложена копия объявления. На участке газ, будет водопровод.

У объекта оценки имеется возможность подключения к инженерным коммуникациям, что указано на странице 34 отчета.

Наличие коммуникаций является одним из основных ценообразующих факторов стоимости земельного участка. Оценщик не вводит корректировку на наличие газоснабжения. Отсутствие корректировки приводит к завышению стоимости.

Аналог №3

На странице 70 в приложении приложена копия объявления. Из текста объявления следует факт наличия по периметру участка забора. У объекта-аналога газ проведен по улице, врезка и подключение гарантировано, водоснабжение возможно центральное, либо скважина, электроснабжение – 380 к Вт, канализация-автономная. Сопоставим с объектом оценки.

Аналог №4

На странице 79 в приложении приложена копия объявления

Текст объявления: «Участок прямоугольной формы 20х30. Фасад 30м огорожен металлическим забором, подъезд оформлен, ворота 6 м, калитка. Свет и газ на улице. В черте города Верхняя Пышма у Храма Успения. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Участок без обременения, ИЖС чистая продажа. Документы готовы. Есть разрешение на строительство до 2028 года. На участке временный навес под стройматериалы. Начато строительство свайного фундамента 6х6 с возможностью расширения и реконструкции до размеров 12х24. Сваи уже забиты. Цена будет расти по ходу стройки. Собственник».

Следовательно, участок является застроенным и не может являться аналогом.

Аналог №5

На странице 92 отчета в которой приложена копия объявления. В копии отсутствует дата объявления, что не позволяет сделать однозначного вывода о дате ее размещения. Также на участке имеются коммуникации:

- электричество – 220 Вт;
- газоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

У объекта оценки имеется возможность подключения к инженерным коммуникациям, что указано на странице 34 отчета.

Наличие коммуникаций является одним из основных ценообразующих факторов стоимости земельного участка. Оценщик не вводит корректировку на данное отличие. Отсутствие корректировки приводит к завышению стоимости

При расчете стоимости жилого дома оценщиком выявлены следующие нарушения:

- в отчете отсутствует описание объекта-аналога, используемого оценщиком для расчета;
- отсутствует копия страницы сборника, сборник Ко-Инвест отсутствует в свободном доступе.

Нарушение п. 11 ФСО №3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном

издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

На странице 95 отчета при подборе объектов аналогов по сборникам УНВС и КО-ИНВЕСТ, оценщиком не указана единица измерения для укрупненного показателя стоимости строительства.

В архиве Эксперта отсутствует Сборник Ко-Инвест 2011 года, но имеется сборник КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», 2016 г.

На рисунке 3 представлена страница 99 Сборника Ко-Инвест 2016 года, на которой есть описание объекта-аналога с кодом ЖЗ.02.001.262. с отделкой Premium.

ЖИЛЫЕ ДОМА 2016		для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016															
ЖИЛОЙ ДОМ С ЦОКОЛЬНЫМ ЭТАЖОМ И ГАРАЖОМ НА 2 МАШИНЫ, САУНОЙ											Этажность: 2 • Высота, м: 3,3		КС-1				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Количество этажей: 2 Количество квартир всего: 1 в том числе по типам 8 к., 1 шт. — 402,6 м ² / цокольный этаж — 212,0 м ² Высота этажа, м: 3,3 Средняя общая площадь, м ² : 724 Средняя площадь кухни, м ² : 32 Площадь балконов и лоджий, м ² : 22 Объем подземной части, м ³ : 336					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпич — 520 мм. Перегородки — гипсобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruЖЗ.02.001.0262					2650	724	*Premium	руб. на 1 м ²	43 346								
ruЖЗ.02.001.0263 ПРОЕМЫ — Окна — раздельные переплеты. Двери — щитовые остекленные / глухие ПОЛЫ — Паркет / керамическая плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Высококачественная штукатурка / клеевая окраска / керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Лицевой керамический кирпич					2650	724	*Standard	руб. на 1 м ²	41 207								
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
8924,8		11470,4	779,5	3413,4	2947,6	709,5	2813,5	4183,8	3075,5	841,8		1306,3	1251,5	919,6	709,5		43346,5
20,59%		26,46%	1,80%	7,87%	6,80%	1,64%	6,49%	9,65%	7,10%	1,94%		3,01%	2,89%	2,12%	1,64%		100,00%
8924,9		11470,5	779,5	3413,4	2947,6	709,5	1906,2	3611,3	2457,3	800,2		1306,3	1251,5	919,6	709,5		41207,1
21,66%		27,84%	1,89%	8,28%	7,15%	1,72%	4,63%	8,76%	5,96%	1,94%		3,17%	3,04%	2,23%	1,72%		100,00%

Рисунок 3 – Сборник КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», 2016 г.

В качестве базового показателя стоимости 1 м² Оценщик принимает для объекта, не завершеного строительством класс качества «Premium» без приведения обоснования выбранного значения.

В справочнике имеется классификатор качества жилых домов.

В классификаторе обозначены виды материалов, конструкций и инженерных систем, определяющих класс качества здания, с указанием общего количества признаков в каждом классе качества и в конструктивных элементах.

Общая площадь объекта оценки согласно технического паспорта поэтажная 850,5 м². Оценщик самостоятельно проводит замеры и не приводит расчеты.

Отсутствуют корректировки на конструктивные отличия объекта оценки от объекта-аналога (материал полов, высоту здания, площадь).

Проведенные Экспертом проверка полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки выявили некорректности и ошибочности.

Имеются существенные замечания по обоснованию и произведенным расчетам, которые в конечном итоге существенно влияют на результат.

3.3 Выводы экспертного исследования отчёта об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности, установленной рыночной стоимости

По итогам проведения экспертизы Отчета об оценке Эксперт пришел к выводу о не соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности).

Были выявлены следующие несоответствия, указанные ниже.

Оценщик использует для оценки объекта оценки затратный подход. В рамках затратного подхода стоимость земельного участка определялась сравнительным подходом методом сравнения продаж, что вводит в заблуждение пользователей отчета.

Отчет об оценке не содержит анализ рынка объекта оценки, нет сведений о ценообразующих факторах, а также внешних факторов, влияющим на его стоимость.

В отчете отсутствует копия страницы сборника Ко-Инвест, который использовался в расчетах.

В задании на оценку отсутствует:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей;
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта жилой недвижимости в размере 47 646 000 руб. (в том числе стоимость земельного участка 4 634 000 руб.) по состоянию на 12.12.2019 не подтверждена по причинам, представленным ниже.

В объявлении объекта-аналог №1 указан фундамент – участок является застроенным и не может являться аналогом.

В объявлении объекта-аналога №2 на участке есть газ, будет водопровод, при расчёте оценщик не использовал корректировку на коммуникации. Отсутствие корректировки приводит к завышению стоимости.

В объявлении объекта-аналога №4 на участке начато строительство свайного фундамента бхб с возможностью расширения и реконструкции до размеров 12х24. Сваи уже забиты. Следовательно, участок является застроенным и не может являться аналогом.

При подсчете рыночной стоимости жилого здания отсутствуют корректировки на конструктивные отличия объекта оценки от объекта-аналога (материал полов, высоту здания, площадь).

Выводы по разделу три

В данном разделе была проанализирован отчет об оценке объекта жилой недвижимости на соответствие требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации и были выявлены несоответствия.

Были выявлены следующие несоответствия, указанные ниже.

Оценщик использует для оценки объекта оценки затратный подход. В рамках затратного подхода стоимость земельного участка определялась сравнительным подходом методом сравнения продаж, что вводит в заблуждение пользователей отчета.

Отчет об оценке не содержит анализ рынка объекта оценки, нет сведений о ценообразующих факторах, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В отчете отсутствует копия страницы сборника Ко-Инвест, который использовался в расчетах.

В задании на оценку отсутствует:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей;
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

При установлении достоверности рыночной стоимости так же были выявлены ошибки. Среди них ошибки в корректировках на коммуникации, которые в свою очередь привели к завышению стоимости; использование аналогов с застроенными территориями; отсутствие описания объекта аналога, используемого оценщиком для расчета, а также отсутствие копия страницы сборника.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам выполненной выпускной квалификационной работы можно сделать следующие выводы.

Судебно-экономическая экспертиза является основным доказательством при расследовании преступлений в сфере экономики.

Основными в судебной экспертизе можно назвать следующие проблемы:

- отсутствие единой классификации судебных экономических экспертиз;
- отсутствие единых регламентированных методик судебных экономических экспертиз, а также недопустимость использования ряда современных экономических методик при производстве судебных экономических экспертиз;
- отсутствие законодательного регулирования некоторых вопросов негосударственных судебных экспертных учреждений.

Рынок недвижимости постоянно развивается, поэтому важность оценки объектов недвижимости с каждым годом увеличивается, так как на рынке постоянно осуществляется купля-продажа, ипотечное кредитование, аренда, страхование, приватизация, привлечение иностранных инвестиций и др.

Для оценочной деятельности присутствуют следующие основные проблемы:

- уровень профессионализма оценщика;
- демпинг;
- отсутствие информационной и правовой базы в полном объеме;
- давление со стороны властей;
- цифровизация типовых оценок.

Судебная экспертиза отчета об оценке объектов жилой недвижимости – это процедура, которая включается в исследование по поставленным вопросам и выводы эксперта по ним. Экспертиза проводится по инициативе сторон, либо по решению судьи.

Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное Экспертное заключение.

Основным законом, регламентирующим судебно-экспертную деятельность, выступает Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а для оценочной деятельности основным правовым актом выступает Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В них прописаны все положения, регулирующие судебно-экспертную и оценочную деятельность.

Саморегулируемые организации играют не маловажную роль в судебной экспертизе, они представляют интересы вступивших в СРО в их отношениях с органами государственной власти и органами местного самоуправления, проводит регулярные курсы повышения квалификации, занимается дополнительным обучением своих резидентов, а также проверяет качество выполненных ими услуг или произведенных товаров. Примером проверки качества выполненных услуг выступает рецензия, которая позволяет избежать некомпетентности и недобросовестности исполнителей работы, что в свою очередь может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов одного или нескольких лиц, участвующих в деле.

При исследовании отчета на соответствие требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации были выявлены несоответствия.

При установлении достоверности рыночной стоимости так же были выявлены ошибки. Среди них ошибки в корректировках на коммуникации; использование аналогов с застроенными территориями; отсутствие описания объекта аналога, используемого оценщиком для расчета, а также отсутствие копии страницы сборника.

Таким образом, задачи решены в полном объеме, цель достигнута – исследован отчет об оценке жилой недвижимости, что позволило повысить эффективность оценки жилой недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»
- 2 «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.04.2021)
- 3 Д.С. Гольцев, Д.М. Пименов. Особенности современной теории судебно-экономических экспертиз в России: проблемы и пути решения // Вестник Московского университета МВД России, 2019. – 33 с.
- 4 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021)
- 5 Приказ Министерства экономического развития РФ от 04 июля 2011 г. № 238 (ред. от 20.02.2017) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)»
- 6 Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О саморегулируемых организациях»
- 7 «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 30.04.2021, с изм. от 13.05.2021)
- 8 Приказ Минюста РФ от 20.12.2002 N 346 «Об утверждении Методических рекомендаций по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации»
- 9 Приказ МВД России от 29.06.2005 № 511 (ред. от 27.06.2019) «Вопросы организации производства судебных экспертиз в экспертно-криминалистических подразделениях органов внутренних дел Российской Федерации»
- 10 Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- 11 Налоговый кодекс РФ (часть первая) (№146-ФЗ от 31.07.1998 г.)

- 12 Таможенный кодекс РФ (№ 61-ФЗ от 28.05.2003 г.)
- 13 Кодекс РФ об административных правонарушениях (№ 195-ФЗ от 30.12.2001 г.)
- 14 Арбитражный процессуальный кодекс РФ (№ 95-ФЗ РФ от 24.07.02 г.)
- 15 Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- 16 Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- 17 Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- 18 Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- 19 Постановление Правительства Российской Федерации от 21.11.2011 №957 «Об организации лицензирования конкретных видов деятельности»
- 20 Волович Н.В., Турова Е.Ю. К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Часть 1 //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 5. С. 6-18.
- 21 Болдырев В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике // Российская юстиция. 2011. № 2. С. 64 – 67.
- 22 Карцев П.В. Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4. С. 6-

23 Шарипов Ю.В. Оценка земельных участков и экспертиза отчетов об оценке для оспаривания кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 9. С. 82-92.

24 Слугин, О.В., Еберзина, Н.Л. Оценка недвижимости, 2015 г. – 92 с.

25 Макарова, О.Н., Волкова, Т.А., Роль экономической экспертизы в системе экономической безопасности страны, 2013 г. – 213 с.

26 Генералов, А. В., Ворончихин, Д. В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе, 2016 г. – 305 с.

27 Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 89 с.

28 Судебная экспертиза (заключение эксперта): типичные ошибки/Е.Р. Россинская. – М.: Проспект, 2012. – 544 с.

29 Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

30 Практическое руководство по производству судебных экспертиз для экспертов и специалистов: Научно-практическое пособие/Под ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. М.: Юрайт, 2011. – 245 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Соответствие отчета требованиям законодательства

Таблица А.1

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
	Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98. Требования к отчету об оценке объекта оценки	
1	Дата проведения оценки объекта оценки.	Да
2	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.	Да
3	Дата составления и порядковый номер отчета.	Да
4	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.	Да
5	Место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Да
6	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.	Да, не в полном объеме
7	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки.	Да
8	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	Да
9	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	Да
10	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.	Да
11	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Да
12	Отчет пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью.	Отчет представлен в виде скан-копии
13	Подпись оценщика, личная печать оценщика или печать юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Да
14	Выполнено ли требование ст. 11 Закона о том, что Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение	Нет

Таблица А.2

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297		
1	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки и такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки	Информация после даты оценки не использовалась
2	Установленные дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связаны с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки	Да
3	Выбор подходов, используемых оценщиком при проведении оценки, обосновывается на основе анализа факторов, учитывающих не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.	Да
4	В рамках доходного подхода:	Не применялся
4.1	Информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, является достоверной	-
5	В рамках сравнительного подхода:	Не применялся
5.1	Выбранные объекты-аналоги являются сходными объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	-
5.2	Информация о ценах (цены совершенных сделок и/или цены предложений) и характеристиках объектов-аналогов доступна достоверная и достаточная для анализа	-
6	В рамках затратного подхода:	Да
6.1	Информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки является достоверной	Да
7	Для получения итоговой величины стоимости объекта оценки, осуществлено обоснованное согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	Да
8	При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражены проведенный анализ и установленная причина расхождений	Не требуется
9	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	Да

Таблица А.3

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298		
1	Соответствие цели и предполагаемого использования результатов оценки ФСО №2	Да
2	Соответствие вида определяемой стоимости ФСО №2	Да

Таблица А.4

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299		
1	Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку	Да
2	В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	Да
3	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	нет
4	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	нет
5	Отчет об оценке, составленный в форме электронного документа, пронумерован постранично, на бумажном носителе - пронумерован постранично, прошит	Да
6	Отчет об оценке: - составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор; - составленный на бумажном носителе, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе, подписан оценщиком, печать юридического лица
7	В отчете об оценке указаны дата составления отчета и его номер	Да
8	Отчет об оценке содержит сведения задания на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	Да
9	Отчет об оценке содержит сведения о применяемых стандартах оценки	Да
10	Отчет об оценке содержит сведения о принятых при проведении оценки объекта оценки допущениях	Да

Продолжение приложения А

Продолжение таблицы А.4

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
11	Отчет об оценке содержит сведения о заказчике оценки и об оценщике, состав которых соответствует стандарту ФСО №3	Да
12	Отчет об оценке содержит информацию обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Нет. Информация в отчете отсутствует
13	Отчет об оценке содержит сведения об основных фактах и выводах, которые соответствует стандарту ФСО №3	Да
14	Отчет об оценке содержит сведения с описанием объекта оценки, которые соответствует стандарту ФСО №3	Да
15	Отчет об оценке содержит сведения по анализу рынка объекта оценки, ценообразующим факторам, а также внешним факторам, влияющим на его стоимость, которые соответствуют стандарту ФСО №3	нет
16	Отчет об оценке содержит сведения об описании процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, которые соответствуют стандарту ФСО №3	Да
17	Отчет об оценке содержит описание процедуры согласования результатов оценки и выводов, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	Да
18	В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)	Да
19	В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемые в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	Да, частично
20	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии	Нет. Документы не подписаны и не заверены в установленном порядке

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
21	В отчете об оценке проведен анализ значения, определяемого экспертным мнением и используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)	Нет. Информация в отчете отсутствует
22	В отчете об оценке приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	Да
23	В отчете об оценке содержится обоснование выбора примененных оценщиком подходов и методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	Да

Таблица А.5

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
1	5	При сборе информации об оцениваемом объекте оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.	Да
2	6	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов КС при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов КС в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).	Не требуется
3	7	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений, а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.	Не требуется

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
4	8	Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте ФСО № 1 информацию:	
		состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	нет
		характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	нет
		права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	нет
5	10	Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	Да
6	11	Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:	
6.1	11а	анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;	Да
6.2	11б	определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;	Нет. Информация в отчете отсутствует
6.3	11в	анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;	Да
6.4	11г	анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;	Нет. Информация в отчете отсутствует

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
6.5	11д	основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	Нет. Информация в отчете отсутствует
7	11	Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.	Да
8	12	Анализ НЭИ	
8.1	15	При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ* для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	Да
8.2	16	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и ОКС, НЭИ определяется с учетом имеющихся объектов КС. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.	Да
8.3	17	Анализ НЭИ частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.	Не требуется
8.4	18	Анализ НЭИ части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	Не требуется
8.5	20	Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами КС, или объектов КС для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования	Да
8.6	21	Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.	Не требуется
9	22	При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:	Не применялся

Продолжение приложения А

Продолжение таблицы А.5

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
9.1	22а	сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	-
9.2	22б	в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	-
9.3	22в	при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	-
10	23	При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:	-
10.1	23а	доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	
10.2	23в	метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;	Не применялся
10.3	23г	метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	-

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
10.4	23д	метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	-
10.5	23е	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	-
10.6	23ж 23з	для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи - оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости	-
11	24	При применении затратного подхода	-
11.1	24г	г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:	-
		- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;	Да
		- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов КС;	Да
		- определение прибыли предпринимателя;	Да
		- определение износа и устареваний;	Да
		- определение стоимости объектов КС путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;	Да
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов КС	Да		

Продолжение приложения А

Продолжение таблицы А.5

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
12	24д	для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	Да
13	24ж	затраты на создание объектов КС определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	Да
14	24з	для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов КС и приобретением прав на земельный участок	Да
15	24и	величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам КС, относящимся к оцениваемой недвижимости	Да
16	25	... в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	Да
17	26	Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.	Да
18	27	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.	Не требуется
19	28	В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.	Да

Окончание приложения А

Окончание таблицы А.5

№ п/п	Пункт ФСО	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
20	30	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	Не требуется

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Экономическая безопасность»

Экспертное исследование отчета об оценке объекта жилой недвижимости на
предмет достоверности, установленной рыночной стоимости

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.05.01. 2021 467. ВКР

Количество листов 16

Руководитель ВКР, к.э.н., доцент

_____ / В.А. Малев/

_____ 2021 г.

Автор

студент группы ЭУ-566

_____ / К.О. Яничкин/

_____ 2021 г.

Челябинск 2021



Южно-Уральский
государственный
университет

Национальный
исследовательский
университет

**Выпускная квалификационная работа
образовательной программы специалитет по направлению
38.05.01 «Экономическая безопасность»**

**Экспертное исследование отчета об оценке
объекта жилой недвижимости на предмет
достоверности, установленной рыночной
СТОИМОСТИ**

Научный руководитель:
к.э.н, доцент
В.А. Малев

Автор работы:
студент группы ЭУ-566
К.О. Яничкин

Цель, задачи, объект исследования

Цель – экспертное исследование отчета об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности установленной рыночной стоимости.

Задачи:

- рассмотреть судебную экспертизу и оценку в экономике;
- рассмотреть регулирование судебной экспертной и оценочной деятельности в Российской Федерации;
- провести исследование на предмет соответствия требованиям законодательства, федеральным стандартам и достоверности рыночной стоимости установленной на дату оценки.

Объектом исследования является отчет об оценке объекта жилой недвижимости.

Роль и проблемы судебной экспертизы в экономике

Актуальные проблемы судебной экспертизы:

- отсутствие единой классификации судебных экономических экспертиз;
- отсутствие единых регламентированных методик судебных экономических экспертиз, а также недопустимость использования ряда современных экономических методик при производстве судебных экономических экспертиз;
- отсутствие законодательного регулирования некоторых вопросов негосударственных судебных экспертных учреждений.

Роль и проблемы оценочной деятельности в экономике

Актуальные проблемы оценочной деятельности:

- уровень профессионализма оценщика;
- демпинг;
- отсутствие информационной и правовой базы в полном объеме;
- давление со стороны властей;
- цифровизация типовых оценок.

Законодательные и нормативные акты, регулирующие судебно-экспертную и оценочную деятельность

Законодательные и нормативные акты, регулирующие судебно-экспертную и оценочную деятельность	Статьи законодательных и нормативных актов
Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»	Все статьи
Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Все статьи
Гражданский процессуальный кодекс РФ (№ 138 – Федеральный Закон РФ от 14.11.2002 г.)	ст. 55, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 150, 168, 171, 186, 187, 216, 225
Арбитражный процессуальный кодекс РФ (№ 95-ФЗ РФ от 24.07.02 г.)	ст. 55, 64, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 108, 109, 135, 144, 157, 161, 162, 268
Уголовно-процессуальный кодекс РФ (№ 174-ФЗ от 18.12.2001 г.)	ст. 57, 58, 74, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 269, 270, 271, 272, 282, 283
Кодекс РФ об административных правонарушениях (№ 195-ФЗ от 30.12.2001 г.)	ст. 24.7, 25.9, 25.12, 25.13, 25.14, 26.2, 26.4, 26.5, 27.11, 28.7, 29.4, 29.7, 30.4, 30.6, 17.9, 19.26.
Таможенный кодекс РФ (№ 61-ФЗ от 28.05.2003 г.)	ст. 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 432.
Налоговый кодекс РФ (часть первая) (№146-ФЗ от 31.07.1998 г.)	ст. 89, 95, 101.
Уголовный кодекс РФ (№63-ФЗ от 13.06.1996 г.)	ст. 307, 310, 303, 306, 308, 309.

Роль саморегулируемых организаций в судебно-экспертной и оценочной деятельности

Рецензирование – инструмент саморегулируемых организаций позволяющий предотвратить ошибочные экспертизы и неверные оценки.

С помощью рецензирования осуществляется контроль качества судебной экспертизы и отчетов об оценке, а некачественные заключения экспертов признаются ненадлежащим (недопустимым) доказательством.

Следовательно, рецензия на отчет об оценке является допустимым доказательством в подтверждение недостоверности определенной оценщиком рыночной стоимости, которое должно оцениваться судом наряду с другими письменными доказательствами.



Перечень поставленных перед экспертом вопросов

1. Соответствует ли отчет об оценке объекта жилой недвижимости требованиям законодательства, федеральных стандартов и других нормативно-правовых актов регулирования оценочной деятельности Российской Федерации?
2. Являются ли методические нарушения оценщика существенными и влияющими на выводы оценщика о рыночной стоимости объекта оценки?



Описание объекта оценки

Показатели	Земельный участок	Здание
Категория земель	Земли населенных пунктов	–
Виды разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки	Жилой дом
Площадь общая, кв.м	1 466	747,5
Этажность	–	3, в том числе подземных 1
Кадастровый номер	66:36:0111061:38	66:36:0000000:8931
Адрес	Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, пр. Успенский, 2/18	
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод скважина, газоснабжение на участке, канализация по границе	Газоснабжение без разводки, водопровод скважина не подключена, канализация центральная не подключена, электроснабжение

Ответ на первый вопрос

Экспертом выявлены следующие несоответствия:

- отсутствует точное описание объекта оценки;
- при выборе подхода к оценке объекта, оценщик указал один общий подход затратный, при этом проводит расчет земельного участка сравнительным подходом;
- отсутствует анализ рынка объекта оценки;
- в тексте отчета об оценке частично присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемые в отчете;
- отчет не содержит информацию обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.



Ответ на второй вопрос

При расчете стоимости земельного участка оценщиком Эксперт выявил следующие нарушения:

- объект-аналог №1 является застроенным, так как на участке находится фундамент, то есть он не может является аналогом;
- объект-аналог №2 имеет такие коммуникации как газ, будет проведен водопровод, оценщик не вводит корректировку на наличие газоснабжения;
- объект-аналог №4 является застроенным, так как на участке находится фундамент, то есть он не может является аналогом;
- объект-аналог №5 имеет такие коммуникации как электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, оценщик не вводит корректировку на коммуникации, так же в объявлении данного объекта-аналога отсутствует дата.

Ответ на второй вопрос

При расчете стоимости жилого дома оценщиком Эксперт выявил следующие нарушения:

- в отчете отсутствует описание объекта аналога, используемого оценщиком для расчета, а также отсутствует копия страницы сборника Ко-Инвест 2011 года;
- не указана единица измерения для укрупненного показателя стоимости строительства;
- отсутствуют корректировки на конструктивные отличия объекта оценки от объекта - аналога: материал полов, высоту здания и площадь.



Выводы экспертного исследования отчета об оценке объекта жилой недвижимости на предмет достоверности, установленной рыночной стоимости

По итогам проведенного исследования Отчета об оценке Эксперт пришел к выводу о не соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности).

Проведенные Экспертом проверка полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки выявили некорректности и ошибочности. Имеются существенные замечания по обоснованию и произведенным расчетам, которые в конечном итоге существенно влияют на результат.

Результаты

- рассмотрена судебная экспертиза и оценка в экономике;
- рассмотрено регулирование судебной экспертной и оценочной деятельности в Российской Федерации;
- проведено исследование на предмет соответствия требованиям законодательства, федеральным стандартам и достоверности рыночной стоимости установленной на дату оценки.



Спасибо за внимание!