

УДК 343.98

Чебану А., судебный эксперт 3 категории в Национальном центре судебных Экспертиз при Мининтерстве Юстиции, г. Кишинев Республика Молдова, e-mail: alionasebani@mai.ru

Гросу Г., судебный эксперт 3 категории в Национальном центре судебных Экспертиз при Мининтерстве Юстиции, г. Кишинев Республика Молдова,

ТЕОРИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Судебная экспертиза – это деятельность, вовлекающая тщательные исследования, специальные знания и научный подход, осуществляемые компетентными людьми. Она проводится по запросу судебных инстанций, органов уголовного преследования, заинтересованных физических и юридических лиц. Заключение судебной экспертизы, выполненное путем использования научных методов, служат правовым доказательством в суде. У большинстве случаев, окончательное решение суда и его качество зависят от данных заключений.

Отличия между деятельностью судебного эксперта и оценщика.

Чем же отличаются эти два вида деятельности? У первую очередь, **оценщик** и судебный эксперт – это субъекты двух разных областей деятельности. Оценщики могут осуществлять деятельность посредством частной практики либо на базе трудового договора, который заключается между юридическим лицом и специалистом по оценке. Услуги оценщика предоставляются разным категориям лиц, которым требуется оценка недвижимости, активов и других объектов.

Эксперт – это субъект экспертной деятельности. Финальные цели специалиста по оценке и эксперта не совпадают. У то время как оценочная деятельность осуществляется для определения реальной стоимости объекта, судебная экспертиза позволяет установить обстоятельства, которые являются доказательствами по данному делу.

Также различаются между собой основания для осуществления экспертной и оценочной деятельности. Если оценка осуществляется на основании договора, то судебная экспертиза проводится на основании судебного постановления.

Финальные документы, представляемые оценщиком и судебным экспертом

Итоговым документом при осуществлении деятельности судебного эксперта является заключение. По результатам проведения оценки независимые оценщики составляют отчет об оценке. К этим двум итоговым документам предъявляются различные требования.

Экспертное заключение должно быть представлено в письменном виде и подписано экспертом. Согласно Гражданскому, Административному процессуальному и Уголовному кодексу, экспертное заключение должно содержать в определенной последовательности многочисленные сведения. Некоторые из них:

- место и время проведения экспертизы;
- основания осуществления экспертизы;
- информация о лице или органе, который назначил данную процедуру;
- информация об эксперте и судебно-экспертном учреждении;
- предупреждение специалиста, проводившего экспертизу о том, что он несет ответственного за дачу ложных показаний;
- объекты исследования и использованные материалы;
- результаты исследования с подробным описанием методик, которые применялись;
- выводы по вопросам, которые были поставлены перед экспертом и др.

Все фотографии, диаграммы, схемы, графики обязательно должны быть приложены к заключению. Если перед экспертом не были поставлены некоторые вопросы, но в ходе исследования он выявил, что они могут повлиять на исход дела, он вправе включить их в итоговый документ.

Методы оценки недвижимости в судебной экспертизе

В Республике Молдова судебно-экспертная деятельность в области оценки недвижимости регламентируется специальным законом от 18.04.2002 № 989, «Об оценочной деятельности» который определяет организационные и правовые аспекты оценочной деятельности и

[320]

Постановление Правительства РМ от 04.08.2003 № 958 «Об утверждении Временного положения об оценке объектов недвижимого имущества».

При установлении стоимости объектов оценки применяются следующие методы:

а) метод сравнительного анализа продаж, основанный на сопоставлении объекта оценки с проданными или предложенными к продаже объектами, имеющими подобные характеристики;

б) доходный метод, основанный на определении будущих доходов и расходов, связанных с использованием объекта оценки;

с) затратный метод, основанный на определении стоимости затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, или затрат на замещение оцениваемого объекта.

Анализ объекта оценки.

Анализ объекта оценки помогает Эксперту в выборе и применении различных подходов и методов оценки. Характер и объем данных, необходимых и доступных для осуществления анализа, зависит, как минимум, от следующих факторов:

- свойства оцениваемого объекта;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости, подлежащий определению;
- допущения и ограничительные условия;
- наличие методических рекомендаций для оценки соответствующего вида

недвижимости.

В процессе анализа объекта оценки Эксперт должен рассмотреть как финансовую, так и нефинансовую (техническую, экономическую и правовую) информацию. Вид, значение и возможность получения такой информации варьируются в зависимости от объекта оценки. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности по критериям. Эксперт должен анализировать достоверность и достаточность используемой информации доступными ему средствами и методами.

Эксперт самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов у межах каждого из подходов.

Выбор методов: Эксперт должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в заключение эксперта. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину. При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости у межах сравнительного подхода Эксперт должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Эксперт проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах аналогов;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Экспертом;
- выделяет необходимые элементы сравнения (цены образующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (цена образующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от цена образующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов аналогов;

— определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. П.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов, период прогнозирования 3 года);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества у межах доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Затратный подход

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости Улучшений. Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость Улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устаревания;
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости Улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного

использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки. Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ». Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством Улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок. Величина износа и устаревания определяется как потеря Улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устаревание, соответственно.

К составляющим износа и устаревания относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода эксперт вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, в соответствии с законом РМ, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

В заключение эксперта должно содержаться описание выбранного экспертом метода/методов, позволяющее пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного экспертом методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

Определение итоговой величины стоимости. Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке. При применении у межах одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости у межах данного подхода. При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта эксперт должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. У общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты. Выбор Экспертом

способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

Проблематика.

Затратный подход основан на УПВС с 1969 года с применением коэффициента индексации на дату проведения экспертизы. На сегодняшний день, строительство объектов недвижимости с использованием современных материалов, индивидуальных проектов и внутренней отделки в соответствии со стандартами, применяемыми в 1969 году, очень сильно отличается. По этим причинам необходимо разработать новые стандарты, чтобы мы смогли более реалистично определять затраты на строительство объектов недвижимости с применением современных строительных и отделочных материалов.

При применении метода сравнительного анализа продаж на практике имеются серьезные проблемы. У нашей стране вопрос доступности необходимой информации для экспертизы является достаточно острым по сравнению с другими государствами. Например, на государственном уровне необходимо иметь Книгу транзакций с открытой ценой для недвижимости, чтобы эксперт мог применять проверяемые данные о продажах. На данный момент эксперт не уверен в достоверности источников информации.

Также в случае применения доходного метода эксперт с использованием финансовой документации, очень часто данные, бухгалтерская документация по объекту оценки не соответствуют действительности, поскольку экономические агенты в большинстве случаев не отражают доходы, полученные от его деятельности.

По нашему мнению, такое положение дел долго не может продолжаться.

Необходимо в срочном порядке урегулировать национальным законодательством процесс апробирования (утверждения) и паспортизации типовых методик в Судебной Экспертизе в области оценки недвижимости. Это помогло бы не только закрыть существующие пробелы в СЭД, но и обеспечению судопроизводства качественными экспертными заключениями, на требуемом современном уровне.

Список использованной литературы:

1. О судебной экспертизе и статусе судебного эксперта : закон Республики Молдова № 68 от 14.04.2016 года http://base.spininform.ru/show_doc.fwx?rgn=86142 (дата звернення: 22.02-2019).
2. Об оценочной деятельности : закон Республики Молдова № 989 от 18.04.2002 года http://base.spininform.ru/show_doc.fwx?rgn=86142 (дата звернення: 22.02.2019).
3. Об утверждении Временного положения об оценке объектов недвижимого имущества : постановление Правительства РМ № 958 от 04.08.2003 http://base.spininform.ru/show_doc.fwx?rgn=86142 (дата звернення: 22.02-2019).
4. Бузу О., Матков А. Оценка недвижимости, теория и практика. Кишинев, 2003.

УДК 343.98

*Панчук Ю. В., наук. співробітник Харківського НДІСЕ,
e-mail: expert.ryndina31071988@gmail.com,
Супрун В. С., наук. співробітник Харківського НДІСЕ,
e-mail: valeriy.suprun@hniise.ua*

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ПІДГОТОВКИ ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ СУДОВОЇ ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ

Експертна практика проведення судових інженерно-технічних у галузі охорони праці, пожежно-технічної та електротехнічної експертиз показує, що останнім часом значно погіршилась якість надання первинних матеріалів, які формують та надають слідчі для проведення інженерно-технічних експертиз. Більшість матеріалів у яких відображаються відомості, що використовуються експертом як вихідні дані, до яких, зокрема, входять протокол огляду місця події та ілюстративні матеріали до нього (фототаблиці та відеоматеріали), носять малоінформативний характер. Під час вивчення протоколу огляду місця події у більшості випадків експертом відзначено, що даний документ не містить даних, що мають істотне значення під час проведення експертиз та експертних досліджень. Це пов'язано з тим, що слідчі не володіють спеціальними знаннями в тій чи іншій галузі знань та під час оформлення даного документу не звертають уваги на деталі, необхідні експерту.

Аналіз експертної практики свідчить, що особливе місце серед вихідних даних для експертного дослідження займають результати огляду місця події. Залучення спеціаліста для проведення огляду місця події не суперечить ст.71 Кримінального процесуального кодексу