

Анализ судебной практики оспаривания КС.

Основная методическая проблема ОД

Кузнецов Дмитрий,

к.т.н, специальность 01.02.03 «Строительная механика» СПбГАСУ

доцент по кафедре «Проектирование ОКС»

ЦИПК Минатома РФ

Ddk-spb.ru



Фиксация:

Судьба ОД в РФ решается в суде, т.к. суды решают споры о стоимости, игнорируя оценщиков, но используя методики оценки. При этом оценщики несут в судебную экспертизу свои достижения и свое нерешенные проблемы.

- Юристы постоянно ведут анализ судебной практики по оспариванию, а оценщики не ведут**
- ОД – это бизнес. Цель – максимизация прибыли и снижение рисков. Основа ОД – решение обратной задачи оценки. Из этих соображений оценщики выбирают методы оценки. Что получается?**
 - 1. Интервалы стоимости и вариантыные расчеты игнорируются**
 - 2. Повсеместное использование справочников во всех трех подходах. При этом отчеты не становятся тоньше**

Фиксация:

Все ОН разные, т.е. имеют разные свойства. Эти различия могут быть учтены в оценке двумя способами:

- **Учет этих отличий в модели стоимости.**
- **Подбором аналогов, сходных по данному свойству**

У СП две ветви:

- **Построение модели стоимости $СЦ=РС=f(K)$. Дает возможность сравнивать разные аналоги и расширять их список**
- **При использовании Справочника решить обратную задачу можно ТОЛЬКО подбором аналогов. Американский путь.**

Фиксация:

Замечания: сравнение реальной модели с идеальной. Это эффективный способ борьбы с неугодными оценками и тупик в поиске справедливой стоимости.

- **Предназначение оценки – разрешение спора и принятие справедливого решения**
- **Две стороны естественно встроены в определение РС Изменения в МУ по ГКО.**
- **При проектном анализе необходимо учитывать позицию ОПТИМИСТА и ПЕССИМИСТА**
- **Свою позицию стороны должны сформулировать в математической форме, т.к. РС – расчетная величина.**
- **Искусство (ремесло) оценщика в том, что бы ответить на вопрос, который волнует многих:**
«Почему результаты двух оценок столь различны?»
- **ЧАЩЕ ВСЕГО ПРИЧИНА РАСХОЖДЕНИЯ ОЦЕНОК – РАЗНЫЕ АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДВУХ ОЦЕНКАХ**

Процесс выбора аналогов выпал из поля нашего внимания

Подбор аналогов и их сравнение – связанные процессы.

Не надо отвлекаться на форму (нет электронной подписи) и на несущественное.

Нельзя отбрасывать аналоги потому, что они делают модель хуже!

Надо перечислить все источники информации, обязательные для просмотра. Как в ФКС.

Модельный подход. Для любого объекта можно предложить бесконечно много адекватных моделей.

Слуцкий А.А. «Оспорить оценку может только другая оценка»

А не ЗАМЕЧАНИЯ! Как в оспаривании отчетов оценщиков в связи с установлением $КС=РС$.

С т.з поведенческой экономики это два разных взгляда на оценку:

- **Я выбрал квартиру и хочу подтвердить её стоимость. Идеальные аналоги – квартиры в этом доме. А вдруг есть почти такая же, но дешевле? Это корректировка цен схожих аналогов.**
- **Я выбираю квартиру. Мне нужно как можно больше аналогов. В т.ч. и разных. «Больше поэтов, хороших и разных».**
«Пойми, студент, сейчас к людям надо помягше. А на вопросы смотреть - ширше!»
«Проектирования без вариантов не бывает»

Мониторинг судебной практики по делам об оспаривании кадастровой стоимости за 2017-2019. СПбГУ. Под ред. В.А. Савиных.

Савиных Владислав Алексеевич - доцент кафедры административного и финансового права СПбГУ, к.ю.н.

Диссертация: *Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости.*

738 судебных актов из 63 субъектов РФ

«Как старший товарищ, не глупый и чуткий» В.В.Маяковский

- Не надо объединять клетки в ЭТ!
- Площади и удельные показатели!
- Доступ к заключениям экспертов?



Пример 1.

В какой степени за оценщиками признается профессиональная свобода? Вывод – ни в какой!. Практически любое несогласие эксперта с оценщиком облекается в форму претензии о нарушении установленных требований. **Подавляющее большинство таких «нарушений» связано с выбором объектов-аналогов.** Таким образом, оценочная деятельность воспринимается не как профессиональная, а как ремесленная, предполагающая строгое следование установленным и (якобы) однозначно понимаемым алгоритмам проведения оценки.

В одном из решений судебный эксперт не согласился с выводом оценщика о РС, однако признал, что отчет составлен в соответствии с установленными требованиями.

Вот он модельный подход при экспертизе отчета, когда эксперт признает за оценщиком профессиональную свободу усмотрения и потому может признать достоверным даже тот отчет, с которым он сам не согласен. К сожалению, встречается он очень редко

В заключение несколько интересных дел из мониторинга, которые бросились в глаза в ходе редактирования. *Эти отклонения – инструмент развития. По Дарвину.* (ДК)

Пример 2.

Оценка крупного (36 га) ЗУ на юге России:

- 1) УПКС = 2591 р/м2.
- 2) Отчет об оценке: 11 ОА от 500 до 1000 р/м2. Источник 1. Медиана - 709
- 3) Судебная экспертиза: 5 ОА от 1660 до 3500 р/м2. Источник 2. РС=2450
- 4) В источнике 2 нашли еще 5 ОА: от 867 до 2500.

Всего 21 ОА: от 500 до 3500 р./м2. Медиана - 1500

Ходатайство о дополнительной экспертизе отклонено судом.

Цены предложения – это позиция продавца. Дорогие аналоги вообще не интересны!

ГПК РФ Статья 87. Дополнительная и повторная экспертизы

1. В случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту.

Предложения

- **Отменить запрет на использование информации после ДО при оценке для оспаривания. История с НЭИ**
- **Ввести запрет на игнорирование ОА. Выбирать аналоги допустимо только по их свойствам, а не по ценам!**
- **Обязать ГБУ публиковать свои БД. Они созданы за счет бюджета!**
- **Некоторые корректировки нуждаются в осмыслении. Отсутствие коммуникаций – 40%. В результате КС ЗУ завышается существенно.**

Пояснения

Если запретить убирать из матрицы свойств (корректировочной таблицы) «плохие» аналоги, то модель стоимости будет хуже, а интервал будет шире.

Но эта ситуация будет отражать состояние рынка, когда «разумные и проинформированные» участники дают такие разные объявления.

Оценка, построенная на ценах предложения, отражает позицию продавца в аналогах.

Надо использовать не среднее, а медиану. Интервал: от минимального до медианы.

ФИКСАЦИЯ – алгоритм оценки с ориентацией на судебную систему

1) Выявление, проверка и оформление двух моделей стоимости, представленных сторонами:

$C=Y=f(X1, X2,...,Xn)$ – формируют начальный интервал С.

2) Все параметры необходимо классифицировать на:

А) Существенные и несущественные

Б) Одинаковые (близкие по значению) и разные

Нас интересуют только существенные и разные!

Примеры:

- 1) Площади ЗУ и объемы зданий ($\pm 25\%$). Замещение или воспроизводство?**
- 2) Коммуникации для ЗУ (цена вопроса до 40% или до 700 млн. руб.)**
- 3) Состояние ОКСа**
- 4) Влияние факторов (расчетное или экспертное?)....**

ФИКСАЦИЯ – главная проблема

Проблема выбора аналогов проходит через все три подхода и все методы оценки:

ЗП – в ФСО 7 перечислены разные источники формирования, но все они вариабельны:

КО-ИНВЕСТ – магазины или ТЦ (соотношение 2.5 раза)

Типовые проекты, предложения подрядчиков...

ДП – аналоги для АП, для КОР, для СД, для Δ . При разрешении споров непригоден (только как тест).

**Если по-честному, то
аналоги из конкурирующих оценок надо «складывать»!**

Предложения (для протокола)

- **Оспаривание оценок ТОЛЬКО другими оценками**
- Задача экспертизы - объяснение различий в результатах**
- **Снять запрет на использование аналогов после ДО через тезис о подтверждении трендов**
- **Обязать ГБУ открывать свои БД, использованные в ГКО**
- **Регламентация использования БД (платные БД?)**
- **Четкое формулирование запросов и проверяемость отбора**
- **Запрет на отбрасывание ОА по цене**
- **Начинать надо с качественного анализа (SWOT)**
- **Справочники – это экспертные мнения!**
- **Вместо идеологии теории вероятности – идеология Ц-К**