**Курс лекций по дисциплине «Судебная стоимостная оценка и экспертиза»**

1. **СУДЕБНАЯ СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА.**

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

**Судебная стоимостная оценка и экспертиза (ССОиЭ)** — это процессуальное действие, направленное на проведение строительно-технического исследования с целью установления и выявления различного рода нарушений и дефектов, связанных в результате строительно-монтажных, проектно-сметных и ремонтно-отделочных работ.

**Проведение ССО и Э обусловлено необходимостью:**

* исследование технического состояния здания и сооружений, отдельных конструктивных элементов для определения возможности их безопасной эксплуатации, реконструкции, капитального ремонта;
* исследование инженерных коммуникаций на соответствие (несоответствие) требованиям технических регламентов в строительстве, выработке решений по устранению их неудовлетворительной работы;
* исследование качества строительно-монтажных работ и выработке рекомендаций по приведению их в нормативное состояние;
* исследование стоимости строительно-монтажных работ, для определения стоимости строительства, достройки, разрешения конфликтных ситуаций в строительстве;
* исследование полноты и достоверности проектной, рабочей и исполнительной документации.

**Задачами проведения ССО и Э является определение:**

1. Соответствие качества фактически проведенных работ государственным нормативам, проектным требованиям, договорам и различной нормативной документации.
2. Определение объемов и стоимости проведенных работ.
3. Проверка обоснованности проектно-сметной документации.
4. Установление причин возникновения неполадок и повреждений, а также стоимости их устранения.
5. Оценка износа сетей, сооружений.
6. Определение в спорном домовладении порядка пользования, выделения доли.
7. Оценка качества отделочных работ, капитального ремонта, реставрации.

**Объекты ССО и Э:**

* строительные комплексы;
* строительные площадки и различные элементы строительства;
* зоны строительства и зоны функционально, связанные со строительными объектами;
* строительные элементы, изделия, материалы;
* инженерные системы и оборудования;
* массивы грунта и участки поверхности земли.

[**Методика проведения ССО и Э**](http://stroitexpertiza.ru/metodika-provedeniya-stroitelnoj-ekspertizy/)  является совокупностью высококвалифицированных экспертных исследований, что дают возможность точного определения характеристик различного типа сооружений.

Порядок проведения строительной экспертизы определяется целями исследования. Проектная документация и непосредственно возведенные конструкции будут изучаться по разным методикам.

**Общий порядок методики проведения ССО И Э:**

* Постановка цели исследования и выбор необходимого метода.
* Изучение сопутствующей нормативно-правовой документации, выявление актуальных стандартов и норм.
* Проведение необходимых замеров и их фиксация.
* Проведение расчетов.
* Оформление заключения и рекомендаций.

**Методика ССО и Э производится при использовании таких технологий как:**

* технический и правовой мониторинг имеющейся документации;
* подробный осмотр объектов на наличие очевидных дефектов;
* осуществление требуемых измерений;
* методы неразрушающего контроля;
* лабораторное изучение образцов, что собираются на самом объекте;
* полевые тесты посредством механического воздействия на определенные участки сооружения;
* наблюдение появившихся трещин путем размещения маяков на территориях, имеющих проблемы;
* изучение конкретных элементов здания;
* ландшафтные исследования на земельных участках;
* компьютерное моделирование.

1. [**ЭКСПЕРТИЗА СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**](http://stroitexpertiza.ru/ekspertiza-smety/)

**Экспертиза сметной документации** — это изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, в целях установления их соответствия утвержденным сметным нормативам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией, а также в целях установления непревышения сметной стоимости над укрупненным нормативом цены строительства.

Цель экспертизы - проверка соответствия принятых проектных решений проекту и техническому заданию. Анализ обоснованности принятых строительных материалов, изделий и конструкций.

**Состав сметной документации**

Сметная стоимость строительства (ремонта) в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительно-монтажных организаций может включать в себя:

Ссм = Сстр + Смонт + Соб + Спроч,

где Сстр – стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ;

Смонт – стоимость работ по монтажу оборудования (монтажных работ);

Соб – затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;

Спроч – прочие затраты.

К **строительным работам** относятся:

* работы по возведению зданий и сооружений: земляные; устройство сборных и монолитных железобетонных и бетонных, кирпичных, блочных, металлических, деревянных и других строительных конструкций; устройство полов, кровель; отделочные;
* работы: буровзрывные; свайные; по закреплению грунтов; по устройству опускных колодцев; по бурению скважин; по защите строительных конструкций и оборудования от коррозии; теплоизоляционные (включая обмуровку и футеровку котлов, промышленных печей и других агрегатов); горнопроходческие; подводно-строительные (водолазные);
* работы по электроосвещению жилых и общественных зданий;
* работы по устройству внутреннего водопровода, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции и кондиционирования воздуха (включая стоимость отопительных котлов, радиаторов, калориферов, бойлеров и других санитарно-технических изделий и обустройств), а также других внутренних трубопроводов;
* работы, выполняемые при специализированном строительстве (автомобильные и железные дороги; мосты и трубы; тоннели и метрополитены; трамвайные пути; аэродромы; линии электропередачи; сооружения связи; радиовещания и телевидения; конструкции гидротехнических сооружений; судовозные пути стапелей и слипов; промышленные печи и трубы; бурение нефтяных и газовых скважин, включая осуществляемые в морских условиях; противоэрозийные; противоселевые; противолавинные; противооползневые и другие природоохранные сооружения; берегоукрепительные работы; мелиоративные работы: орошение, осушение, обводнение);
* работы по строительству наружных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения; газопроводов, магистральных трубопроводов нефтепродуктов; сооружений для очистки сточных вод и для охраны атмосферы от загрязнения;
* работы по озеленению, защитным лесонасаждениям, многолетним плодовым насаждениям;
* работы по подготовке территории строительства; вырубка леса и кустарника, корчевание пней, планировка территории, намыв грунта и другие работы по созданию рельефа, снос и перенос строений и т.п.;
* работы по устройству оснований, фундаментов и опорных конструкций под оборудование; связанные со строительством зданий и сооружений, геологические и гидрогеологические (шурфование, откачка воды и др.), дноуглубительные, горно-капитальные и вскрышные работы;
* другие работы, предусмотренные в сборниках сметных норм на строительные конструкции и работы, в том числе по разборке строительных конструкций, выполняемые при реконструкции, техническом перевооружении и капитальном ремонте предприятий, зданий и сооружений.

К **монтажным работам** относятся:

* сборка и установка в проектное положение на месте постоянной эксплуатации (включая проверку и индивидуальное испытание) всех видов оборудования, в том числе компрессорных машин, насосов, вентиляторов, энерготехнических установок, электрических печей, приборов и средств автоматизации и вычислительной техники;
* прокладка линий электроснабжения и сетей к электросиловым установкам, присоединение к электрическим сетям и подготовка к сдаче под наладку электрических машин;
* прокладка технологических трубопроводов и устройство подводок к оборудованию сырья, полуфабрикатов, воды, воздуха, пара, охлаждающих и других жидкостей в объемах, предусмотренных сборниками сметных нормативов на монтаж оборудования;
* монтаж и установка технологических металлоконструкций, обслуживающих площадок, лестниц и других устройств, конструктивно связанных с оборудованием;
* другие работы, предусмотренные в сборниках сметных нормативов на монтаж оборудования, в том числе демонтаж оборудования, осуществляемый при реконструкции, техническом перевооружении и капитальном ремонте действующих предприятий, зданий и сооружений.

**Сметная стоимость оборудования** определяется по ценам франко-приобъектный склад или франко-место, определенное договором подряда.

Сметная стоимость оборудования определяется как сумма всех затрат на его приобретение и доставку на приобъектный склад или место передачи в монтаж.

Составляющими сметной стоимости оборудования являются:

* цена приобретения оборудования;
* стоимость запасных частей;
* стоимость тары, упаковки и реквизита (в дальнейшем именуется «тара и упаковка»);
* транспортные расходы и услуги посредников или снабженческо-сбытовых организаций;
* расходы на комплектацию;
* заготовительно-складские расходы;
* другие затраты, относимые к стоимости оборудования.

В сметных расчетах (сметах) на строительство предприятий зданий и сооружений должна учитываться сметная стоимость предусмотренного проектом или РД инструмента, производственного и хозяйственного инвентаря, необходимых для первоначального оснащения зданий и сооружений вновь строящихся, реконструируемых или расширяемых предприятий.

При составлении сметных расчетов (смет) в них раздельно показывается стоимость:

* оборудования, предназначенного для производственных нужд;
* инструмента и инвентаря производственных зданий;
* оборудования и инвентаря, предназначенного для общественных и административных зданий.

К **прочим затратам** относятся все остальные затраты не включаемые в стоимость строительных и монтажных работ, а также оборудования, мебели, инвентаря. Как правило, средства на покрытие прочих затрат определяются в целом по стройке.

**Сметная стоимость строительных и монтажных работ** представляет сумму прямых затрат (ПЗ), накладных расходов (НР) и сметной прибыли (ПН).

Ссмр = ПЗ + НР + ПН

**Прямые затраты** непосредственно связаны с производством СМР и включают: основную заработную плату рабочих; стоимость материалов, конструкций, деталей и полуфабрикатов; расходы по эксплуатации машин и механизмов.

**Накладные расходы** учитывают затраты строительно-монтажных организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением.

**Сметная прибыль** — сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование.

Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость работ.

## Виды сметной документации

Для определения сметной стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется сметная документация, состоящая из (пункты 3.16 – 3.22 МДС 81-35.2004):

* локальных смет,
* локальных сметных расчетов,
* объектных смет,
* объектных сметных расчетов,
* сметных расчетов на отдельные виды затрат,
* сводных сметных расчетов стоимости строительства (ремонта),
* сводок затрат и др.

Образцы составления сметной документации приведены в МДС 81-35.2004, приложении №2.

**Локальные сметы** относятся к первичным сметным документам и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД).

**Локальные сметные расчеты** составляются в случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определены и подлежат уточнению на основании РД, или в случаях, когда объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть достаточно точно определены при проектировании и уточняются в процессе строительства.

**Объектные сметы** объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и относятся к сметным документам, на основе которых формируются договорные цены на объекты.

**Объектные сметные расчеты** объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.

**Сметные расчеты** на отдельные виды затрат составляются в тех случаях, когда требуется определить лимит средств в целом по стройке, необходимых для возмещения затрат, которые не учтены сметными нормативами (компенсации в связи с изъятием земель под застройку; расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных решениями органов государственной власти и т.п.).

**Сводные сметные расчеты** стоимости строительства (ремонта) предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

В случаях, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения рекомендуется составлять сметный документ (**сводку затрат**), определяющий стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей.

Одновременно со сметной документацией в составе проекта (рабочего проекта) и РД могут разрабатываться

* ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс;
* ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей среды.

**Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс** (МДС 81-35.2004, приложение № 2), рекомендуется составлять в том случае, когда строительство и ввод в эксплуатацию предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять отдельными пусковыми комплексами. Ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс, приводится в составе проекта (рабочего проекта), а в составе РД в случаях, когда производится уточнение сметной стоимости объектов и работ по рабочим чертежам. Указанная ведомость включает в себя сметную стоимость входящих в состав пускового комплекса объектов, а также общеплощадочные работы и затраты, при этом сохраняется нумерация объектов, работ и затрат, принятая в сводном сметном расчете.

В тех случаях, когда ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс не составляется, в сводном сметном расчете после суммы по объектным сметам (сметным расчетам), итогам по главам и сводного сметного расчета в скобках приводятся суммы соответствующих затрат по пусковым комплексам.

При проектировании предприятий и сооружений, строительство которых осуществляется по очередям, составляется отдельно объектные сметные расчеты относящиеся к очереди и полному развитию, сводные сметные расчеты стоимости строительства каждой очереди строительства и на полное развитие (сводка затрат на полное развитие предприятия).

**Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды** (МДС 81-35.2004, приложение № 2) составляется в том случае, когда при строительстве предприятия, здания и сооружения предусматриваются мероприятия по охране окружающей природной среды. При этом в ней, как правило, сохраняется нумерация объектов и работ, принятая в сводном сметном расчете. В ведомость включается сметная стоимость объектов и работ, непосредственно относящихся к природоохранным мероприятиям.

**В случае привлечения к строительству двух и более генеральных подрядных организаций** сметную стоимость работ и затрат, подлежащих осуществлению каждой генеральной подрядной организацией, рекомендуется оформлять в отдельную ведомость, составляемую применительно к сводному сметному расчету.

Для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) рекомендуется составлять **следующую документацию**:

**в составе проекта (рабочего проекта):**

сводку затрат (при необходимости);

сводный сметный расчет стоимости строительства (ремонта);

объектные и локальные сметные расчеты;

сметные расчеты на отдельные виды затрат;

**в составе рабочей документации (РД)** – объектные и локальные сметы.

Результаты вычислений и итоговые данные в сметной документации рекомендуется приводить следующим образом (п. 3.26 МДС 81-35.2004).:

**в локальных сметных расчетах (сметах)** построчные и итоговые цифры округляются до целых рублей;

**в объектных сметных расчетах (сметах)** итоговые цифры из локальных сметных расчетов (смет) показываются в тысячах рублей (в текущем уровне цен) с округлением до двух знаков после запятой;

**в сводных сметных расчетах** стоимости строительства или ремонта (сводках затрат) итоговые суммы из объектных сметных расчетов (смет) показываются в тысячах рублей с округлением до двух знаков после запятой.

Аналогично приводятся результаты вычислений и итоговые данные в расчетах стоимости строительства.

Сметная документация составляется в текущем уровне цен (п. 3.24 МДС 81-35.2004).

**В сметной документации допускается указывать стоимость работ в двух уровнях цен**:

* в базисном уровне, определяемом на основе действующих сметных норм и цен 2001 года;
* в текущем уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления сметной документации.

При отсутствии укрупненных нормативов цены строительства для объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, также осуществляется изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, на соответствие предполагаемой (предельной) стоимости строительства, рассчитанной на основе документально подтвержденных сведений о проектах-аналогах.

При принятии Правительством Российской Федерации решения о неприменении критерия экономической эффективности проектной документации в части сметной стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать предполагаемую (предельную) стоимость строительства, определенную с применением укрупненных нормативов цены строительства или с использованием документально подтвержденной органами и организациями, уполномоченными на проведение государственной экспертизы, сметной стоимости объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, в целях установления их соответствия укрупненным нормативам цены строительства или предполагаемой (предельной) стоимости строительства, рассчитанной на основе подтвержденной органами государственной экспертизы сметной стоимости проектов-аналогов, не производится.

В случаях, если разработка проектной документации не требуется, проводится оценка соответствия расчетов физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ или акт технического осмотра объекта капитального строительства и дефектную ведомость при проведении проверки сметной стоимости капитального ремонта.

**Методы определения сметной стоимости**

Извлечение из Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (пункты 3.27 –3.30) МДС 81-35.2004

При составлении смет (расчетов) могут применяться следующие методы определения стоимости:

1) **ресурсный;**

2) **ресурсно-индексный;**

3) **базисно-индексный;**

4) на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

**При ресурсном методе** определения стоимости осуществляется калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях, данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. Указанные ресурсы выделяются из состава проектных материалов, различных нормативных и других источников.

**Ресурсно-индексный метод** предусматривает сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

**Базисно-индексный метод** определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен.

На различных стадиях инвестиционного процесса для определения стоимости в текущем (прогнозном) уровне цен используется система текущих и прогнозных индексов.

Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены **могут применяться индексы**:

к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительно-монтажных работ);

к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительно-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

Составление смет по единичным расценкам базисно-индексным методом остается приоритетным в системе сметного ценообразования. Ресурсный метод, ввиду своей трудоемкости, получил большее распространение при составлении небольших смет с ограниченной номенклатурой ресурсов.

Базисно-индексный метод предусматривает применение различных индексов (коэффициентов) пересчета сметной стоимости (как общей, так и отдельных эле­ментов затрат) для пересчета из базисного в текущий или прогноз­ный уровень цен.

Составление смет по единичным расценкам осуществляется в базисном и теку­щем уровнях цен или в двух уровнях цен одновременно, когда такая необходимость установлена заказчиком сметной документации.

Система единичных расценок предусматривает, что все вспомогательные мате­риалы просчитаны разработчиками расценок и включены по средним (средневзве­шенным) базисным ценам. При составлении смет они будут проиндексированы в те­кущий уровень цен.

В отдельных единичных расценках (ФЕР-2001, ТЕР-2001) в графу 4 «Прямые затраты» и графу 8 «Материалы» не включена стоимость основных строительных материалов, изделий и конструкций, принимаемая исходя из проектных данных и текущих цен по условиям поставки (комплектации). Такие материалы приводятся отдельной строкой непосредственно в единичных расценках с указанием кода, наименования и расхода на измеритель расценки. Техническая характеристика принимается по проектным данным (рабочим чертежам). Указан­ные расценки получили наименование — «открытые».

При составлении сметной документации и при расчетах за выполненные рабо­ты стоимость работ по таким единичным расценкам определяется двумя строками:

* в первой, исчисляется стоимость работ по соответствующей единичной рас­ценке;
* во второй, стоимость не учтенных расценками материалов, изделий и конст­рукций.

Допускается суммирование материалов, не учтенных расценками, по каждому из разделов локальной сметы или по объекту в целом.

По некоторым материалам, изделиям и конструкциям в расценках указаны только наименования, а расход их принимается по проектным данным (рабочим чертежам).

В случаях, когда на момент составления сметной документации отсутствуют дан­ные о стоимости указанных материалов, необходимо использовать данные о ценах, приводимые в Сборнике средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции и другие справочно-информационные материалы о текущих ценах на строительные материалы.

Таблица 6.1 – Форма представления единичной расцени

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № расценок | Наименование и характеристика строительных работ и конструкций | Ед. измере­ния | Прямые  затраты,  руб. | В том числе, руб. | | | | Затраты труда рабочих  строи­телей, чел.-ч |
| оплата труда рабочих | эксплуатация машин | | материалы |
| (Коды неучтенных материалов) | Наименование и характеристика неучтенных расценками материалов | всего | В т.ч.  оплата труда | расход неучт.материалов |
| Таблица ТЕР 11- 01- 011 Выравнивание поверхностей бетонных и цементных оснований (стяжек) под полы выравнивающими смесями типа «Бетонит» 100 м2 основания (стяжки) | | | | | | | | |
| 11-01-011-08  (101-9544) | Выравнивание поверхностей бетонных и цементных оснований под полы выравнивающими смесями типа «Бетонит» | 100 м2  т | 374,45 | 335,55 | 28,11 |  |  |  |
| 4,75 | 10,79 | 31,36 |
| - | 0,84 | - |
| 11-01-011-09 | На каждый 1 мм изменения толщины слоя к расценке 11-01-011-08 добавлять или искл. | 100 м2 | 24,90 | 20^2 | 4,42 | 0,89 | 0,26 | 1,89 |
| (101-9544) | т | - | - | - |  | 0,18 |  |

Таблица 6.2 – Данные о материальных ресурсах расценки

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Шифр ресурса | Наименование элемента затрат | ЕД измер. | 11-01-011-08 | 11-01-011-09 |
| 1  1.1  2. | Затраты труда рабочих -строителей  Средний разряд работы  Затраты труда машинистов | чел.-ч  чел.-ч | 31,36  3,2  0,35 | 1,89  3,2  0,066 |
| 3.  331305  030101  330206  031121 | МАШИНЫ И МЕХАНИЗМЫ  Пылесосы промышленные Автопогрузчик 5 т  Драли электрические со шнековой насадкой  Подъемник мачтовый строительный 0,5 т | маш.-ч | 3,20  0,14  5,84  0,21 | 0,046  1,16  0,02 |
| 4. | МАТЕРИАЛЫ |  |  |  |
| (101-9544) | Смеси типа «Бетонит» \*> | т | 0,84 | 0,18 |
| 411-0001 | Вода | мэ | 0,68 | 0,12 |
| 101-1757 | Ветошь | кг | 0,16 | - |
| 101-1682 | Шнуры полиамидные крученые 2 мм | т | 0,0001 | - |

**Типовые замечания по результатам экспертизы:.**

* Неправильное применение коэффициентов к сметным нормам;
* Определение стоимости в смешанной сметно-нормативной базе;
* Ошибочное определение индексов пересчета в текущий уровне цен;
* Завышенная стоимость материалов, принятых в текущем уровне цен;
* Несоответствие объемов работ в смете проектной документации;
* Занижение/Завышение сроков продолжительности строительства, что приводит к ошибкам при расчете затрат на вахтовый метод строительства;
* Несоответствие объемов работ в смете единице измерения по принятым расценкам и т.д.

1. **ЭКСПЕРТИЗА ОБОСНОВАННОСТИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Экспертиза обоснованности сметной стоимости представляет собой экспертизу сметной документации включает в себя:

1. проверка соответствия принятых норм и расценок сметно-нормативной базе, в которой требуется составить сметную документацию, а также соответствие сметы действующим нормативным документам в части оформления и представления; соответствие объемов работ в смете с ведомостью объемов работ;
2. Экспертиза соответствия принятых сметных норм технологии производства работ, чертежам и проектной документации; правильность применения повышающих коэффициентов, регламентируемых действующими нормативными документами;
3. Проверка правильности начисления накладных расходов и сметной прибыли; сопоставимый анализ представленной стоимости оборудования, материалов, изделий и конструкций со стоимостью, сообщаемой производителем (поставщиком);
4. Проверка индекса пересчета стоимости работ в текущий уровне цен;
5. Экспертиза работ и затрат, включаемых в главу 9 сводного сметного расчета (затраты за вахтовый метод работ, дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, передислокация машин и механизмов и прочее).

**Экспертиза объемов и стоимости строительно-монтажных работ** – проводится для определения фактической стоимости выполненных работ и количества проведенных строительных мероприятий.

Экспертиза объемов и стоимости строительно-монтажных работ проходит по схеме:

* Анализ проектной или сметной документации, плана работ.
* Исследование спорного объекта визуально и посредством специального оборудования, выполнение специализированной фотосъемки с целью фиксации имеющихся на момент экспертизы изъянов, дефектов, недоделок и пр.
* Лабораторные исследования материалов, использованных при проведении работ на объекте.
* Составление экспертного заключения.

Результатом является экспертное заключение. Заключение эксперта имеет доказательную силу и рассматривается в этом качестве судом. Также экспертное заключение можно предъявлять в иных инстанциях, в которых оно может потребоваться (регистрационные палаты, органы управления коммунальным имуществом и прочие). В заключение обязательно входят результаты анализа документации, выводы эксперта по ним, результаты проведенных исследований объекта с соответствующими описаниями, все фото- и видеоматериалы, сделанные в процессе экспертизы, и заключительные выводы специалиста. Эксперт может представлять свое заключение в суде лично. Экспертиза объемов и стоимости строительно-монтажных работ позволяет определить виновника некачественно сделанного ремонта или проведенного строительства, установить соответствие плана строительства и конечного результата и многое другое.

Экспертиза объемов и стоимости строительно-монтажных работ предназначена для решения следующих задач:

* Установление фактического подрядчика строительства (исполнителя выполненных работ).
* Установление легитимности проектной и строительной деятельности.
* Установление соответствия проектных показателей и фактически выполненных работ.
* Установление фактической стоимости работ по данным, зафиксированным в проектной документации.
* Установление фактической стоимости работ по данным проведенного на объекте анализа (осмотр, замеры длин объектов, определение глубины слоя нанесенного материала, снятие геодезических показателей и пр.).
* Установление типа и объема проведенных работ.
* Определение соответствия качества проведенных работ показателям, оговоренным в проектной документации.
* Исследование разделов сметы с целью оценки объема и видов работ.
* Анализ спорного объекта на предмет соответствия его размеров и показателей требованиям, предписанным к обязательному выполнению рядом нормативных актов действующего законодательства РФ.
* Анализ спорного объекта с целью выявления соответствия строительным нормам и правилам, техническому регламенту и другой отраслевой документации.
* Установление верности расчета работ.
* Определение справедливости использования при расчетах стоимости единицы выполненных работ.
* Установление правильности подсчета стоимости сопутствующих расходов, ограниченных проектом затрат, предполагаемых накоплений, их целесообразности и согласованности с проектными и договорными показателями.
* Сравнение реальной и проектной стоимости работ.
* Определение и анализ условий, влияющих на реальную стоимость проведенных работ.
* Определение наличия достаточного количества документов для отчета по проделанным работам и списания средств на их выполнение.
* Составление рекомендаций по содержанию сметы.
* Другие действия, в которых появится необходимость в ходе осуществления строительства.

**Вопросы, на которые отвечает специалист в области экспертизы объемов и стоимости строительно-монтажных работ**

1. Какова реальная стоимость проведенных на объекте работ?
2. Какова реальная стоимость и количество использованных при ремонте (строительстве) материалов?
3. Какие именно материалы были использованы при строительстве (ремонте)?
4. Какие дефекты были выявлены при анализе?
5. Что является причиной появления дефектов строительства (ремонта)?
6. Соответствуют ли выполненные работы составленному и подписанному сторонами плану работ?
7. Соответствует ли построенный дом (иное здание или сооружение) проектному плану?
8. Каковы точные отклонения в размерах спорного объекта от проектного плана?
9. Является ли стоимость единицы выполненных работ завышенной (заниженной)?
10. Соответствует ли качество выполненных работ строительным нормам?
11. Соответствуют ли качество и характер выполненных работ техническим условиям?
12. Правильно ли был произведен расчет работ?
13. Какие именно работы были проведены на объекте?
14. Кто именно (какой подрядчик) выполнял работы на объекте?
15. Отличаются ли проектная и реальная стоимость работ по объекту? Если отличаются, то как сильно (в процентах или абсолютных величинах)?
16. Каково качество отдельных работ?
17. Соответствуют ли использованные материалы требованиям безопасности?
18. Не наносят ли вреда здоровью заказчика использованные материалы?
19. Безопасны ли применяемые технологии и результат выполненных работ?
20. Является ли причиной появившихся дефектов ненадлежащее качество выполненных работ?
21. Соответствуют ли определенные части выполненных работ аналогичным разделам сметы?

[**Экспертиза удорожания стоимости строительства**](http://stroitexpertiza.ru/ekspertiza-udorozhaniya-stoimosti-stroitelstva/)

**Анализ факторов фактического удорожания стоимости строительства** проводится в случаях, когда стоимость строительных работ и материалов, оговоренная на момент заключения договора, становится несоответствующей изменившимся рыночным условиям. На изменение стоимости строительства могут влиять совершенно разные причины. С одной стороны, стоимость возведения объекта может измениться вследствие неквалифицированного управления ходом строительства, недобросовестного завышения сметочных расценок, потери большого количества строительных материалов из-за неправильного хранения и так далее. Все эти причины лежат в зоне компетентности застройщика, и он несет ответственность за удорожание проекта. С другой стороны, на цену строительства могут повлиять объективные факторы, не зависящие от подрядчика, – например, инфляция, рост зарплат в сфере строительства, форс-мажорные обстоятельства и многое другое. В случае возникновения объективных факторов, вызвавших изменение стоимости выполнения работ, за подрядчиком законодательно закреплено право требования коррекции жестко закрепленной договором цены на свои услуги.

Анализ факторов фактического удорожания стоимости строительства может быть инициирован заказчиком строительства, если он полагает, что финансовые показатели в смете завышены необоснованно. Также к исследованию причин удорожания строительства может прибегнуть исполнитель, который претендует на изменение договорной цены, чтобы не потерять прибыль, на которую он рассчитывал.

**Какие факторы удорожания стоимости строительства являются объективными?**

Объективные факторы изменения стоимости строительства связаны с изменением экономической или финансовой ситуации в целом, с развитием научно-технического прогресса, с природными условиями. Вот приблизительный перечень факторов изменения стоимости строительства, не зависящих от деятельности исполнителей работ:

* Резкая инфляция в стране, где производится строительство.
* Значительное изменение курсов национальных валют.
* Неожиданное и несвоевременное изменение климатических условий (аномальные для текущего времени года морозы, аномальная жара, количество выпавших осадков, в разы превышающее климатическую норму, и т.п.).
* Появление инновационных технологий в строительстве или производстве материалов и оборудования.
* Изменение стоимости добычи сырья, используемого в производстве строительных материалов.
* Изменение законодательства в области строительства, которое может остановить процесс возведения объекта на время оформления дополнительной документации и/или приведения процедуры строительства в соответствие с новыми нормативными требованиями.
* Изменение налоговой системы. Например, изменение порядка налоговых выплат или размера налоговых отчислений.
* Забастовки работников грузового транспорта, строительства или иных областей, увеличивающие продолжительность строительства.
* Природные катаклизмы: пожары, цунами, ураганы, смерчи, землетрясения и др.
* Внезапно возникшая необходимость по осушению территории застройки, подведения дополнительных инженерных коммуникаций, проведения принудительной ирригации и т.д.
* Резкое изменение стоимости услуг третьих лиц, используемых в процессе строительства.

**Порядок проведения анализа факторов фактического удорожания стоимости строительства**

Для проведения экспертизы предоставляются проектные документы, все имеющиеся в проекте сметы, отчеты о проделанных работах и потраченных средствах. Отчеты о выполненных подрядчиком работах обязательно должны содержать фактические сроки проведения работ, закупки оборудования и материалов, сроки поставки оборудования и материалов. Подрядчик также обязан предоставить подробный отчет о причинах, вызвавших удорожание строительства. Также предоставляется полный пакет сопроводительной документации, подтверждающей отчеты подрядчика. В пакете документов должны быть счета, договоры на оказание услуг третьими лицами с указанием цены услуг. Эксперт (или группа экспертов) проводит тщательный анализ предоставленной документации.

Сметы и отчеты подрядчика анализируются на предмет правильности составления и соответствия реальным ценам на рынке. Экспертами изучаются причины удорожания строительства, указанные заказчиком. Каждая из причин проверяется отдельно. Также проверяется соответствие указанных исполнителем цен информации, предоставляемой поставщиками материалов, оборудования или услуг.

Экспертами по анализу факторов фактического удорожания стоимости строительства также тщательно изучаются все произошедшие за время строительства изменения в законодательстве, регламентирующем строительство, торговлю строительными материалами и оборудованием, сферу налогообложения. Это особенно важно для исследования строительства крупных и сложных объектов, долгостроев, объектов, подвергавшихся консервации. Все произошедшие изменения в законодательстве наносятся на временную шкалу вместе с основными тратами подрядчика. Далее эксперт устанавливает соответствие изменения объема расходов  законодательным изменениям. Если объемы трат увеличивались пропорционально внесенным изменениям, то увеличение стоимости по этим тратам будет признано независимым от воли и компетенции подрядчика.

По поводу всех незапланированных сметой трат, предпринятых исполнителем, проводится анализ с целью установления следующих параметров:

* Необходимость расходования дополнительных средств (можно ли было обойтись без этих трат).
* Возможно ли было предусмотреть эти расходы при составлении сметы? Часто недобросовестные подрядчики намеренно не указывают в смете часть необходимых при строительстве данного объекта работ. Это делается с целью привлечь заказчика более низкой стоимостью строительства. Уличить подрядчика в намеренном утаивании части расходов можно, изучив другие его проекты. В том случае, если подрядчик возводил аналогичные и выполнял там неучтенные им работы, его можно обвинить в недобросовестном составлении сметы и намеренном сокрытии части расходов, в которых непременно возникнет необходимость.
* Своевременное согласование с заказчиком увеличения объема расходов.

При анализе факторов фактического удорожания стоимости строительства обязательно проверяются деятельность подрядчика в целом. Это необходимо для составления определенного мнения об образе деятельности организации-подрядчика. Последним этапом анализа факторов фактического удорожания стоимости строительства является подготовка экспертного заключения. В него входят копии всех экспертами документов, фотоснимки, видеозаписи, выводы экспертов и пояснительные записки. Экспертное заключение содержит описание факторов, повлиявших на удорожание строительства с указанием того, носят ли они объективный характер или вызваны непрофессиональным исполнением подрядчика своих обязанностей. Экспертное заключение подписывается проводившим его экспертом или группой экспертов. Заключение имеет доказательный характер и представляется в суде или при заключении нового варианта договора на строительство.

**Вопросы, которые могут быть поставлены перед специалистом по анализу факторов фактического удорожания стоимости строительства:**

1. Какие факторы вызвали удорожание стоимости строительства?
2. Можно ли сказать, что повышение цены строительства вызвано объективными факторами?
3. Вызвано ли изменение стоимости строительства некомпетентными действиями исполнителя?
4. Сколько процентов удорожания стоимости строительства вызвано объективными причинами?
5. Есть ли в документации, предоставленной подрядчиком, свидетельства необоснованного перерасхода средств?
6. Мог ли исполнитель преднамеренно завысить цену на материалы, услуги или оборудование (с целью получить «откат», например)?
7. Возможно ли было предусмотреть дополнительные траты на этапе проектирования и составления смет?
8. Есть ли признаки того, что исполнитель при составлении сметы сознательно утаил часть будущих расходов?
9. **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ**

Целью экспертизы эффективности капиталовложений этого раздела является определение обоснованности принятых в проекте показателей эффективности инвестиций в строительство объекта, реальности намеченных условий финансирования, обоснованности предложений по государственной поддержке осуществления проекта, а также объемов реализации работ (услуг).

При экспертизе указанного раздела должны быть:

- определены полнота и правильность применения Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования, достаточность и достоверность принятых исходных данных, правильность применения экономических нормативов и расчетов, соблюдение федеральных законов;

- проверено соответствие данных и показателей, принятых в проекте, заданию на проектирование и ранее разработанному и утвержденному (одобренному) обоснованию инвестиций. При этом следует иметь в виду, что отдельные показатели, определенные в проекте, могут существенно изменяться по сравнению с полученными в обоснованиях инвестиций. В этом случае необходимо установить влияние изменений на общие выводы об эффективности инвестиций в строительство объекта и дать оценку их обоснованности.

Экспертизу этого раздела рекомендуется проводить совместно с технологическим и другими разделами проекта и учитывать результаты совместного рассмотрения при подготовке выводов и предложений по оценке целесообразности и эффективности осуществления проекта.

Основными расчетно-аналитическими таблицами, отражающими финансовое состояние предприятия в течение периода его проектирования, строительства и эксплуатации, должны являться следующие базовые формы: отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств и проектно-балансовая ведомость (баланс). На основании этих форм определяются показатели, характеризующие эффективность инвестиций (коммерческая, бюджетная и экономическая).

В проекте на строительство зданий и сооружений с поддержкой государства на уровне Российской Федерации и (или) субъектов Федерации наряду с оценкой коммерческой эффективности инвестиций должна быть выполнена оценка бюджетной эффективности, отражающая влияние осуществления проекта на бюджеты различного уровня.

Продолжительность расчетного периода принимается с учетом особенностей проектируемого объекта.

Расчеты затрат и результатов осуществления проектов производятся с применением базисных цен, не изменяющихся в течение расчетного периода и (или) прогнозных цен, принимаемых с учетом возможных их изменений в течение этого периода.

Степень достоверности прогноза в значительной степени зависит от полноты анализа изменений уровня цен. При выполнении расчетов в прогнозных ценах следует отличать изменения, связанные с общей инфляцией и вызванные неинфляционными факторами: тенденциями рыночной конъюнктуры на отдельные виды продукции, изменениями уровня зарплаты и т.д.

Темпы общей инфляции могут оцениваться в этих расчетах исходя из анализа их изменения в предшествующий период, а также прогнозов, выполняемых директивными органами и достаточно авторитетными экономическими организациями.

Эффективность инвестиций в расширение или реконструкцию зданий и сооружений должна устанавливаться по отношению к существующему (исходному) их состоянию. При этом в расчетах определяется изменение всех составляющих по сравнению с данными о работе действующего объекта в условиях его функционирования.

Оценка исходных данных для определения эффективности инвестиций.

При рассмотрении проектов необходимо проверять правильность определения данных, принятых в основных расчетно-аналитических таблицах, в том числе:

Объемов реализации работ (услуг).

При этом проверяется обоснованность:

- принятых объемов работ (услуг) с учетом потребностей рынка, сроков освоения вводимых мощностей и этапности их ввода;

- цен на реализацию работ (услуг). Часто в проектах принимают фактические цены, сложившиеся в период разработки проекта, а иногда - расчетные цены, определяемые исходя из заданного уровня рентабельности. Такие цены нельзя считать достаточно обоснованными. Уровень цен, принимаемых в расчетах, должен обеспечивать конкурентоспособность проектируемого объекта. В связи с этим цены необходимо определять с учетом сопоставления с ценами на аналогичные виды работ (услуг), оказываемые конкурентами.

Все указанные данные должны основываться на материалах изучения рынка работ (услуг).

Производственных (текущих) издержек (затрат).

Проводится проверка правильности определения элементов производственных издержек. При этом необходимо руководствоваться утвержденным Правительством Российской Федерации "Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли" ("Положение").

В методических материалах по проектированию и в проектах часто приводятся различные структуры производственных издержек. Следует особое внимание обращать на полноту учета всех видов издержек, а также на недопущение включения в их состав затрат, которые не предусмотрены указанным "Положением".

Проверяются изменения величин издержек в течение рассматриваемого периода эксплуатации и их соответствие данным по изменениям объемов работ (услуг).

Проверяется также правильность следующих статей производственных издержек:

- амортизационных отчислений с учетом установленной величины процента от стоимости основных фондов различного характера и обоснованности применения порядка ускоренной амортизации; изменение величины амортизационных отчислений в течение рассматриваемого периода должно соответствовать изменениям стоимости основных фондов;

- прочих издержек (на обслуживание и ремонт оборудования, зданий и сооружений, накладных расходов и др.); часто в проектах эти издержки принимают по укрупненной оценке. Следует проверять обоснованность такой оценки с учетом отличий рассматриваемого проекта от принятого аналога;

- издержек по реализации работ (услуг), включающих затраты на изучение рынка, организацию сбыта, рекламу и т.д.

Проводится анализ проектной себестоимости и уровня рентабельности производства продукции (отношение прибыли до выплаты налогов к производственным издержкам) и сопоставление с данными по аналогичным предприятиям для оценки конкурентоспособности проектируемого здания (сооружения).

Инвестиционных издержек, включающих капиталовложения в основные фонды, затраты на пуск и наладку и т.д. При анализе должны учитываться результаты экспертизы сметной документации.

Проводится оценка уровня инвестиционных издержек по сравнению с объектами, аналогичными проектируемому; анализируется технологическая структура инвестиций с учетом влияния на нее уровня цен на строительно-монтажные работы и оборудование.

Проверяется правильность пересчета базисной стоимости строительства в текущие и прогнозные цены, а также распределение инвестиционных издержек по годам рассматриваемого периода с учетом условий финансирования.

Проверяется правильность определения стоимости вводимых основных фондов, на основе которых рассчитываются амортизационные отчисления и налог на имущество.

Налогов и платежей, которые могут быть разделены на следующие группы:

- налоги, рассчитываемые на основе заработной платы;

- налоги, зависящие от объема реализации работ (услуг);

- налоги на прибыль;

- местные налоги;

- прочие налоги.

Проводится проверка расчета чистой прибыли и налога на прибыль, выполняемого для каждого года рассматриваемого периода.

В этом расчете приводятся валовая прибыль (разность между притоком средств от реализации продукции и производственными издержками, включая налоги и платежи, входящие в их состав), экспортные и импортные пошлины, налоги, выплачиваемые из прибыли, и чистая прибыль после их выплаты.

При определении бюджетной эффективности в доходах бюджета должны учитываться все налоги и платежи, поступающие в федеральный и местные бюджеты.

При проверке правильности определения налогов и платежей следует руководствоваться действующими законами.

Необходимо постоянно следить за изменениями налогового законодательства.

Данные об источниках и условиях финансирования в строительстве объекта являются исходными для расчетов эффективности инвестиций и в то же время должны уточняться в результате ее вариантных расчетов с определением условий финансирования, приемлемых для всех его участников. Обычно они определяются в обоснованиях инвестиций, однако значительные изменения показателей при разработке проекта могут потребовать пересмотра условий финансирования.

Источниками финансирования инвестиций могут являться:

- собственные финансовые средства инвесторов (прибыль, накопления, амортизационные отчисления и пр.);

- ассигнования из федерального бюджета, бюджета субъектов федерации и местного бюджета, а также из внебюджетных фондов, выделяемые на безвозмездной основе;

- заемные средства (долгосрочные и краткосрочные кредиты банков, бюджетные кредиты); могут быть привлечены кредиты нескольких кредиторов с различными условиями кредита;

- привлеченные средства, получаемые от продажи инвестором акций;

- иностранные инвестиции, представляемые в форме финансового или иного участия в уставном капитале совместных предприятий;

- финансовые средства, централизуемые объединениями предприятий;

- взносы членов трудовых коллективов, граждан и юридических лиц;

- прочие.

При экспертизе следует:

- проанализировать размер собственных средств, выделяемых инвестором, наличие у него прибыли и амортизационных отчислений, их долю, выделяемую на строительство объекта с учетом намечаемого инвестором выполнения других работ; следует учитывать, что низкая доля собственных средств в инвестициях может уменьшить доверие других участников финансирования к проекту;

- проверить обоснованность принятых условий предоставления кредитов, их соответствие заключенным или предварительно согласованным договорам, срокам погашения и процентам, принимаемым обычно для кредитов инвестиций аналогичного характера; следует учитывать, что при выполнении расчетов эффективности инвестиций в постоянных ценах должна приниматься величина процентной ставки, не учитывающая влияние инфляции (реальная ставка). В расчетах эффективности может также применяться номинальная ставка, определяемая с учетом инфляции.

Особое внимание следует уделить анализу обоснованности привлечения средств бюджета различного уровня на безвозвратной или возвратной основе. Безвозвратное выделение бюджетных средств может осуществляться только для наиболее приоритетных объектов, имеющих большое государственное или региональное значение. Государственные кредиты предоставляются, в основном, на конкурсной основе для осуществления наиболее эффективных инвестиций при большой доле собственных  и привлекаемых инвестором из других источников средств (Указ Президента РФ от 17.09.94 г. N 1928).

Основные расчетно-аналитические таблицы и показатели эффективности инвестиций в строительстве объектов оцениваются с учетом результатов рассмотрения исходных данных.

Таблица движения потоков наличности (реальных денег, денежных средств) в методических материалах и расчетных программах имеет различный вид. Так, в "Методических рекомендациях" выделены три вида деятельности - операционный, инвестиционный и финансовый и приводятся приток и отток денежных средств по каждому из этих видов, в других - такого разделения нет, приток наличности при всех видах деятельности так же, как и отток, объединены.

В методических материалах и ряде программ в составе притока наличности приводятся ассигнования из всех источников финансирования инвестиций, включая собственные средства (капитал) непосредственных участников реализации проекта. При этом сальдо потока наличности (разница между притоком и оттоком) по каждому шагу расчета не должно быть отрицательным. При определении же чистого дохода собственные средства в притоке наличности не учитываются и в отдельные периоды (например в период строительства, когда реализация работ (услуг) еще отсутствует) величина чистого дохода может быть отрицательной.

По этим методикам и программам определяют два вида чистых доходов: а) с включением в отток наличности всех инвестиционных затрат и б) с включением в отток наличности только части инвестиционных затрат, осуществляемых за счет собственных средств, и без включения в приток источников финансирования (для определения эффективности использования собственных средств).

В некоторых программах в таблице движения наличности в состав притока не включаются собственные денежные средства, выделяемые для финансирования инвестиций. При этом чистый доход получают в качестве итога непосредственно в этой таблице и он может иметь как положительную, так и отрицательную величину.

В результате суммирования чистого дохода по отдельным шагам расчета определяют чистый доход, накопленный за весь период, а при суммировании дисконтированных величин чистых доходов - показатель чистого дисконтированного дохода (ЧДД) за этот период.

При правильном заполнении таблицы и выполнении расчетов результаты, получаемые при использовании различных методик, должны быть, в основном, одинаковые.

Амортизационные отчисления входят в состав чистого дохода. В связи с этим они не учитываются в производственных издержках, включаемых в отток наличности.

При расширении или реконструкции зданий и сооружений должен определяться прирост чистого дохода по отношению к исходному состоянию и все экономические показатели должны рассчитываться исходя из этого прироста.

Для оценки эффективности инвестиций в создание объекта с точки зрения интересов предпринимателя должны использоваться две группы показателей: для определенного расчетного года (чистый доход, годовая рентабельность капиталовложений - отношение чистого дохода к капиталовложениям) и интегральные показатели (срок окупаемости капиталовложений, их среднегодовая рентабельность, интегральный эффект - чистый дисконтированный доход - ЧДД за расчетный период, внутренняя норма рентабельности - доходности - ВНД, индекс доходности).

Показатели первой группы определяют для года, наиболее характерного для периода эксплуатации предприятия после завершения его строительства и (желательно) после погашения задолженности по кредитам.

В Методических рекомендациях" указаны только интегральные показатели, которые наиболее полно характеризуют эффект, достигаемый в результате осуществления проекта.

Показатели эффективности инвестиций определяются на основе данных таблицы движения потоков наличности. Для обеспечения сопоставимости показателей, таблицы, используемые для их определения, должны составляться в постоянных расчетных ценах без учета общей инфляции (п. 3.9.1 и п. 11.5.3. "Методических рекомендаций").

При оценке дисконтированных показателей следует оценивать обоснованность принятой в расчетах нормы дисконта. Обычно эта норма принимается исходя из существующей реальной процентной ставки по кредитам (при постоянных ценах без учета влияния инфляции). При этом следует учитывать риск, связанный с конкретным рассматриваемым проектом. При повышении степени риска норма дисконта увеличивается.

ВНД является одним из основных показателей, по величине которого инвестор может принять решение о целесообразности участия в осуществлении проекта. Этот показатель должен быть не меньше максимального процента (при постоянных ценах), под который могут быть предоставлены кредиты, с учетом степени риска.

Срок окупаемости (продолжительность периода, в течение которого затраты, связанные с осуществлением проекта, возмещаются полученными суммарными результатами) определяют без дисконтирования затрат и результатов (по продолжительности периода достижения положительной величины накопленного чистого недисконтированного дохода) и с дисконтированием. Срок окупаемости может определяться с начала осуществления проекта и с момента ввода объекта в эксплуатацию.

При анализе показателей эффективности инвестиционных проектов следует проверять наличие в проекте вариантов, использовать фактические и проектные данные по аналогичным зданиям и сооружениям, а также оценивать факторы, повлиявшие на уровень показателей.

Проектно-балансовый расчет, выполняемый в форме укрупненного бухгалтерского баланса, предназначен для оценки финансового состояния объекта в течение всего расчетного периода. При расширении и реконструкции действующих предприятий оценивается также их исходное финансовое состояние, определяющее реальные возможности выделения собственных средств на осуществление проекта, и надежность инвестора в качестве заемщика.

При составлении проектно-балансового расчета используются те же данные, что и для других сводных расчетно-аналитических таблиц.

На основе этого расчета определяются показатели финансового состояния - ликвидности, оборачиваемости, рентабельности.

**Анализ влияния неопределенности и риска на эффективность инвестиций (анализ чувствительности, устойчивости).**

Этот анализ проводится с целью оценки влияния возможных изменений условий осуществления проекта на показатели эффективности инвестиций.

Основные факторы, изменение которых рассматривается при выполнении анализа, следующие:

- объемы реализации работ, услуг и цены на них;

- производственные издержки;

- уровень зарплаты;

- инвестиционные затраты;

- сроки строительства;

- условия финансирования инвестиций.

При анализе проводят расчеты показателей эффективности при изменениях одного из указанных факторов или их сочетании. Следует учитывать, что изменения некоторых из этих факторов взаимосвязаны (например, изменения объемов реализации работ (услуг) и цен на них под влиянием рыночной конъюнктуры, цен на материальные ресурсы и т.д.).

Большое значение имеет принимаемый диапазон изменения рассматриваемых факторов. Этот диапазон должен быть достаточно широким и определяться исходя из практических данных об изменениях в данной сфере экономики, а также с учетом степени достоверности принятых проектных данных.

Показатели эффективности инвестиций могут быть признаны устойчивыми, если они сохраняют достаточно высокое положительное значение при изменениях факторов в принятом диапазоне.

В "Методических рекомендациях" указано и на другие методы учета неопределенности и риска. В связи с большой сложностью, необходимостью проведения специальных исследований они могут применяться при оценке проектов, требующих больших инвестиций и имеющих особое значение для страны.

Выводы

Формулируется общий вывод о целесообразности или нецелесообразности осуществления проекта исходя из оценки уровня показателей эффективности инвестиций, их надежности и устойчивости. При этом должны учитываться также результаты рассмотрения других разделов проекта, в том числе оценка его экологического и социального эффекта.

1. **ПОДРЯДНЫЕ ТОРГИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

## Основные понятия и определения

**Конкурсы** проводятся при размещении заказов на:

* строительство предприятий, зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе на условиях "под ключ"‚ расширение‚ реконструкцию‚ реставрацию‚ техническое перевооружение‚ капитальный ремонт действующих предприятий‚ зданий‚ сооружений;
* выполнение проектно-изыскательских, научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ‚ оказание инжиниринговых услуг в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве;
* поставку технологического и инженерного оборудования, в том числе на условиях "под ключ";
* управление жилищным фондом‚ выполнение работ по эксплуатации и ремонту жилищного фонда‚ объектов коммунального хозяйства.

**Государственные нужды** – потребности Российской Федерации в работах, услугах, обеспечиваемые за счет средств федерального бюджета‚ бюджетов субъектов Российской Федерации, внебюджетных источников финансирования‚ включая государственные внебюджетные фонды Российской Федерации или субъектов Российской Федерации.

**Муниципальные нужды** – потребности муниципального образования в работах и услугах, обеспечиваемые за счет средств муниципального бюджета, внебюджетных фондов и заимствований.

**Контракт на выполнение подрядных работ** (далее “контракт”) – контракт, заключаемый между заказчиком, либо заказчиком-застройщиком, либо службой заказчика в жилищно-коммунальном хозяйстве, которым заказчик на договорной основе передал часть своих функций по осуществлению организации и финансированию строительства или обслуживанию объектов жилищно-коммунального хозяйства, и победителем конкурса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Конкурс** – способ выявления исполнителя работ, услуг в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, обеспечивающего лучшие условия исполнения контракта.

**Организатор конкурса** – заказчик (инвестор) – держатель инвестиционных ресурсов, ответственный за проведение конкурса; юридическое лицо‚ которому заказчик на договорной основе передал часть своих функций по проведению конкурса.

**Конкурсная комиссия** – коллегиальный рабочий орган, формируемый организатором конкурса для проведения предварительного отбора, утверждения конкурсной документации‚ осуществления конкурсных процедур‚ включая оценку и сопоставление заявок‚ определение победителя конкурса.

**Участник конкурса** – исполнитель работ, услуг‚ подавший заявку на участие в конкурсе.

**Исполнитель** – юридическое лицо‚ осуществляющее предпринима-тельскую деятельность по выполнению работ‚ оказанию услуг в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве.

**Предмет конкурса** – конкретные виды работ и услуг, по которым проводится конкурс.

**Объект конкурса** – объект‚ совокупность объектов‚ пусковой комплекс‚ к которым относится предмет конкурса.

**Предварительный отбор** – процедура оценки финансового положения и квалификации исполнителей с целью отбора из их числа участников конкурса.

**Документация о предварительном отборе** – комплект документов, содержащих требования и критерии оценки исполнителей по их финансовому положению и квалификации‚ краткую информацию о предмете конкурса.

**Конкурсная документация** – комплект документов, содержащих требования и критерии оценки исполнителей по их финансовому положению и квалификации, исходную информацию о технических, коммерческих, организационных и иных характеристиках объекта и предмета конкурса, условиях и процедурах конкурса.

**Заявка на участие в конкурсе** – комплект документов, составленных с соблюдением условий конкурсной документации, содержащих предложение участника конкурса заключить контракт в отношении конкретного предмета конкурса.

**Альтернативное предложение** – предложение участника‚ основанное на отличающихся от принятых в конкурсной документации условий по качеству строительной продукции‚ работ‚ услуг‚ срокам исполнения контракта‚ условиям авансирования и срокам платежей и другим параметрам;

**Обеспечение заявки** – банковская гарантия, поручительство или залог‚ представляемые участником конкурса вместе с заявкой‚ содержащей обязательство участника конкурса заключить контракт в случае признания его победителем конкурса.

Размещение заказов на выполнение работ, оказание услуг в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве осуществляется посредством открытых и закрытых конкурсов (в том числе двухэтапных конкурсов). Наиболее предпочтительным видом конкурса является открытый конкурс. В установленных случаях заказы на выполнение работ, оказание услуг могут быть размещены способом запроса котировок или у единственного источника (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти‚ уполномоченным осуществлять контроль за проведением конкурсов на размещение заказов на поставки товаров (работ‚ услуг) для государственных нужд и координацию этой деятельности).

Решение о назначении и времени проведения конкурсов на размещение заказов на выполнение работ и оказание услуг в строительстве принимается заказчиком после утверждения в установленном порядке проектно-сметной и планово-финансовой документации.

## Функции организатора конкурса

На первой фазе проведения конкурса заказчик, выступающий в роли организатора конкурса‚ осуществляет следующие функции:

* принимает решение о проведении конкурса и несет расходы по его организации и проведению на всех его фазах;
* издает официальный распорядительный документ (приказ) о проведении конкурса;
* разделяет заказ на предметы конкурса, определяет вид и условия проведения конкурса (сроки выполнения работ‚ оказания услуг‚ критерии оценки предложений исполнителей, место и сроки проведения конкурса и др.);
* оформляет договором поручение юридическому лицу на исполнение им части функций по организации и проведению конкурса в случае‚ если эти функции не исполняются заказчиком;
* формирует состав конкурсной комиссии.

На второй фазе проведения конкурса заказчик или юридическое лицо‚ которому заказчиком – держателем инвестиционных ресурсов – на договорной основе передана часть функций по проведению конкурсов‚ выполняет следующие работы:

* участвует в работе конкурсной комиссии через своих представителей;
* подготавливает и распространяет документы для предварительного отбора или (и) документацию для участия в первом этапе двухэтапного конкурса‚ если такие проводятся;
* выдвигает единые требования к участникам конкурса, не допуская требований, которые бы соответствовали характеристике только одного участника (характеристике только его продукции, работ или услуг);
* в случае необходимости продлевает сроки представления заявок и предложений от участников, в том числе по их письменным просьбам и своевременно информирует об этом всех участников и членов конкурсной комиссии;
* организует работу по предварительному отбору участников одноэтапного конкурса с предварительным отбором или (и) по определению участников по результатам первого этапа двухэтапных конкурсов‚ допущенных ко второму этапу конкурса;
* организует подготовку конкурсной документации и определение предполагаемой рыночной стоимости предмета конкурса (начальной цены);
* подготавливает документы для объявления конкурса, обеспечивает публикацию извещения о конкурсе и (или) рассылку приглашений;
* распространяет конкурсную документацию и дает необходимые разъяснения;
* ведет переписку с участниками конкурса по всем вопросам, касающимся конкурса;
* проводит консультации с участниками конкурса по конкурсной документации и условиям проведения конкурса‚ в письменном виде дает ответы участникам конкурса на все поставленные вопросы‚ кроме вопросов о стоимости государственного контракта;
* обеспечивает возможность участникам посещения объекта конкурса;
* обеспечивает сбор, хранение и анализ представленных заявок на участие в конкурсе, заявок на участие в предварительном отборе или на первом этапе двухэтапного конкурса;
* обеспечивает процедуру вскрытия конвертов с заявками, деятельность конкурсной комиссии‚ привлекаемых на конкурсной основе инженерно-консультационных организаций и экспертов.

На третьей фазе проведения конкурса заказчик, выступающий в роли организатора конкурса‚ осуществляет следующие функции:

* утверждает и доводит до сведения участников результаты конкурса;
* обеспечивает публикацию информации о результатах конкурса не позднее 20 дней после подведения их итогов;
* заключает в срок‚ установленный конкурсной документацией‚ контракт с победителем конкурса и сообщает об этом всем участникам конкурса.

Проведение госзакупок регулирует федеральный закон № 44 «О контрактной системе». В нем прописаны все правила проведения закупочной процедуры: от ее планирования, размещения в ЕИС до выполнения всех обязательств по контракту.

Закон 44-ФЗ подробно объясняет участникам госзакупок правила работы, регламентирует параметры при выборе победителя, обязывает заказчика заключить контракт с победителем и оплатить товар в срок. Поэтому он подходит начинающим участникам. Но нужно помнить, что нарушение требований 44-ФЗ на любом этапе закупки, влечет штрафы для заказчика, а участнику грозит занесением организации в реестр недобросовестных поставщиков.

Контракт заключают на условиях, которые были опубликованы в документах закупки. До заключения контракта можно [написать протокол разногласий](https://zakupki.kontur.ru/site/articles/1146-raznoglasiya). В электронных закупках протокол разногласий оформляют через интерфейс ЭТП, в остальных видах закупок — по согласованию с заказчиком.

Менять условия заключенного контракта нельзя, за исключение нескольких случаев и только по соглашению сторон ([ст. 95 44-ФЗ](http://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=282921&cwi=0&utm_source=yandex&utm_medium=organic&utm_referer=yandex.ru&utm_startpage=zakupki.kontur.ru%2Fsite%2Farticles%2F1142-44-fz-1&utm_orderpage=zakupki.kontur.ru%2Fsite%2Farticles%2F1156-44-fz-3#l3509),) например:

* Победитель закупки/ единственный поставщик снизил цену контракта, при этом объем товара остался прежним.
* Заказчик увеличил или уменьшил объем товара не больше чем на 10%.
* Сократилось финансирование заказчика, и он пропорционально уменьшает объем закупки.
* Закупали лечение за границей, а его стоимость изменилась.
* Победитель поставляет товар с улучшенными характеристиками.
* В закупке товара, цена на который регулируется государством (повысились тарифы — можно увеличить цену контракта).
* В некоторых закупках у единственного поставщика (у компаний-монополистов или закупках коммунальных услуг, аренды, лечения за границей, юридических услуг в иностранных судах) можно изменить любые существенные условия контракта.
* В контракте на строительные работы можно изменить срок и стоимость работ не больше, чем на 30%. Это можно сделать, если контракт длится более года и его невозможно закончить по независящим от сторон обстоятельств или нужно внести изменения в проектную документацию. Увеличение сроков или цены должны согласовать местные власти.
* Если строительный контракт не исполнен в срок по вине подрядчика или по независящим от сторон причинам, его срок можно один раз продлить на срок не больше первоначального.
* Цена всегда твердая и действует весь срок контракта. Если количество поставляемых товаров невозможно определить на момент закупки, то указывают:
* Цену за единицу каждого товара и максимальную цену контракта.
* Объем товара (работ, услуг) в каждой заявке во время исполнения контракта.

В случаях, установленных правительством, можно указать ориентировочную цену, формулу цены или максимальную цену контракта.

Если контракт заключают с физическим лицом, цену уменьшают на размер НДФЛ. Особенность цены контракта в оборонных заказах устанавливает 275-ФЗ.

1. **СУДЕБНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Типовые вопросы, которые ставятся перед экспертами по экспертизе

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

**Алгоритмы исследования объекта экспертизы и поиска ответов на вопросы суда:**

Первым шагом многих экспертиз является поиск ответа на вопрос о соответствии отчета ФЗ и ФСО, что соответствует понятию «нормативно-методическая экспертиза» из ФЗ 135.

На этом шаге рекомендуется заполнить таблицу, содержащую полный перечень формальных требований к отчету об оценке. Эксперт не должен давать оценку модели стоимости, избранной оценщиком за исключением логических и математических ошибок (если они обнаружены). То есть помимо формальных требований законодательства можно предъявить требование отсутствия логических ошибок.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Параметр | Источник  требования | Есть / Нет | Комментарии |
| 1 | Объект оценки | ФЗ-135 ст. 11 |  |  |
| 2 | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) |  |  |
| 3 | Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки |  |  |
| 4 | Ограничения и пределы применения полученного результата оценки | ФЗ-135 ст. 11 |  |  |
| 5 | Вид определяемой стоимости |  |  |  |
| 6 | В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки |  |  |
| 7 | Порядковый номер отчета | ФЗ-135 ст. 11 |  |  |
| 8 | Дата составления отчета |  |  |
| 9 | Соблюдение условия, в соответствии с которым с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев при обязательности  проведения оценки | ФСО-1 п. 8 |  |  |
| 10 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | ФЗ-135 ст. 11 |  |  |
|  | В Задании на оценку указаны: | ФСО-1 п.17, ФСО- 3 п.8б |  |  |
| 11 | Объект оценки |  |  |
| 12 | Имущественные права на объект оценки |  |  |
| 13 | Цель оценки |  |  |
| 14 | Предполагаемое использование результатов оценки |  |  |
| 15 | Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки |  |  |
| 16 | Вид стоимости |  |  |
| 17 | Дата оценки |  |  |
| 18 | Срок проведения оценки |  |  |
| 19 | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка |  |  |
| 210 | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях | ФСО-1 п.27 |  |  |
| 21 | Информация об имущественных правах на объект оценки в разделе «Описание объекта оценки» | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е |  |  |
| 22 | Информация об обременениях, связанных с объектом оценки |  |  |
| 23 | Сведения о количественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки |  |  |
| 24 | Сведения о качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки |  |  |
| 25 | Информация о текущем использовании объекта оценки |  |  |
|  | *В отношении объекта оценки, принадлежащего* |  |  |
| *юридическому лицу:* |
| 26 | Полное наименование организации; |  |  |
| 27 | Балансовая стоимость объекта оценки |  |  |
| 28 | Наличие сведений о заказчике и об оценщике | ФСО-3 п.8в |  |  |
|  | *О заказчике - юридическом лице* |  |  |
| 29 | Организационно-правовая форма |  |  |
| 30 | Полное наименование |  |  |
| 31 | Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) |  |  |
| 32 | Дата присвоения ОГРН |  |  |
| 33 | Место нахождения |  |  |
|  | *О заказчике - физическом лице:* |  |  |
| 34 | Фамилия, имя, отчество |  |  |
| 35 | Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ |  |  |
|  | Наличие информации об оценщике, работающем на основании трудового договора: | ФСО-3 п.8в |  |  |
| 36 | Фамилия, имя, отчество оценщика |  |  |
| 37 | Информация о членстве в СРОО |  |  |
| 38 | Номер и дата выдачи документа, подтверждающего |  |  |
|  | получение проф. знаний в области оценочной деятельности |  |  |
| 39 | Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика |  |  |
| 40 | Стаж работы в оценочной деятельности |  |  |
| 41 | Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |  |
| 42 | Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |  |
| 43 | ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |  |
| 44 | Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |  |
| 45 | Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |  |
| 46 | Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  |
| 47 | Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. | Ф3-135 ст. 11 |  |  |
| 48 | Обоснование применения указанных в отчете стандартов оценочной деятельности. | Ф3-135 ст. 11 |  |  |
|  | Наличие глав / разделов |  |  |
| 49 | Основные факты и выводы, в том числе |  |  |
| 50 | Общая информация, идентифицирующая объект оценки. | ФСО-3 п.8а |  |  |
| 51 | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. |  |  |
| 52 | Итоговая величина стоимости объекта оценки |  |  |
| 53 | Задание на оценку | ФСО-3 п.8  б |  |  |
| 54 | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные). | ФСО-3 п.8 г |  |  |
| 55 | Применяемые стандарты оценочной деятельности. | ФСО-3 п.8  д |  |  |
| 56 | Описание объекта оценки | ФСО-3 п.8е |  |  |
|  | Анализ рынка, в том числе |  |  |
| 57 | Анализа рынка объекта оценки | ФСО-3 п.8  ж |  |  |
| 58 | Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость |  |  |
| 59 | Описание процесса оценки объекта оценки | ФСО-3 п.8 з |  |  |
| 60 | Согласование результатов | ФСО-3 п.8  и |  |  |

**Вторым шагом** экспертизы является изучение условий задачи оценки, т.е. информации об объекте оценки, его экономическом окружении и концепции оценки.

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

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

**СТ = F(ФС1 ФС2, ...,ФСп).**

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

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

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

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

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

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

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

СТо = F(ФС1, ФС2О, ...,ФСnо).

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

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

Некоторые рекомендации по формулированию диапазона стоимости.

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



В рамках доходного подхода диапазон может быть рассчитан путем деления усредненного постоянного денежного потока (ДПср) на максимальное (ККмакс) и минимальное(ККмин) значение коэффициента капитализации.

Смин\_ДПср/ККмакс и Смакс\_ДПср/ККмин-

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

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

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

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

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

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

* Исходные данные (аналоги)
* Формулы (алгоритмы)
* Параметры модели

Приведем таблицу альтернативных методов:

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

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

Эксперт должен помнить о том, что экспертные мнения являются субъективными и носят в значительной степени случайный характер.

Необходимо выявить чувствительность результата оценки к результатам экспертных опросов.

В таблице приведены варианты положительных и отрицательных заключений эксперта.

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

**Судебная экспертиза и экспертиза по закону об оценочной деятельности**

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

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

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

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

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

Статья же 16 ФЗ-73 устанавливает следующее:

«Эксперт не вправе. самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы.». То есть процессуальное законодательство и ФЗ-73 прямо запрещают судебному эксперту сбор информации об интересующем суд объекте гражданских прав. Судебная практика работы показывает, что некоторые оценщики, назначенные определением суда судебными экспертами, продолжают действовать как специалисты- оценщики, действуя в соответствии с пунктом 18 «в» ФСО №1, в результате чего нарушают законы, что заключается:

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

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

Всю необходимую информацию об объекте оценки судебный эксперт запрашивает у суда. Суд же по своему усмотрению удовлетворяет ходатайство эксперта, либо не удовлетворяет.

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

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

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

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

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

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