

Джон Д. Дорчестер-мл., Федеральные правила доказывания и Доберт: Оценка свидетелей по оценке недвижимости.

Прошли те времена, когда оценщик или любой потенциальный свидетель-эксперт просто появлялся в суде для дачи показаний. Сегодня существует целый ряд тестов, которые необходимо применять при квалификации свидетеля-эксперта. В этой статье рассматриваются последние требования Верховного суда США к даче свидетельских показаний и связанная с ними история, различаются типы свидетелей и предлагаются дополнительные тесты, которые могут быть использованы для квалификации или тестирования потенциальных свидетелей. Эта статья ¹ адаптирована из презентации доклада, который автор ² сделал в Ассоциации адвокатов Федерального округа в Вашингтоне, округ Колумбия.

С момента принятия Конгрессом Федеральных правил доказывания (Federal Rules of Evidence, FRE) в 1975 году ³ возникло много вопросов относительно того, что должным образом квалифицирует человека как "свидетеля-эксперта". В более раннем деле Фрая (1923 г.) ⁴ были установлены фундаментальные тесты, но после того, как FRE отменил решение Фрая, Верховный суд США добавил уточняющие тесты в решение Доберта (1993 г.) ⁵ впоследствии расширенное решением суда по делу Кумхо Тир (1999 г.) ⁶.

Со времен Добера было вынесено более тысячи решений, но все еще остаются вопросы о "четкой линии" (определении) различий в квалификации потенциальных свидетелей в качестве экспертов.

Верховный суд Вашингтона в своем заключении 1996 года постановил, что стандарт Фрая для признания новых научных доказательств остается стандартом штата, отклонив утверждение Добера. Судьи отметили, что судьи первой инстанции под руководством Добера "должны анализировать мнения, касающиеся вопросов, выходящих далеко за рамки их знаний". Они также отметили, что тесты Добера иногда считались проблематичными при рассмотрении экспертных заключений,

¹ Dorchester Jr., J.D. (2000), The Federal Rules of Evidence and Daubert: Evaluating Real Property Valuation Witnesses, *Appraisal Journal*, Jul 1, <https://www.thefreelibrary.com/The+Federal+Rules+of+Evidence+and+Daubert%3a+Evaluating+Real+Property...-a064263562>

² Джон Д. Дорчестер-мл. (John D. Dorchester, Jr.), MAI, CRE, бывший национальный президент American Institute of Real Estate Appraisers. Его бизнес по оценке недвижимости и консалтингу сосредоточен на судебных разбирательствах и поддержке судебных процессов. Он давал показания по многочисленным судебным делам, включая дела о разливе нефти в штате Эксон-Вальдес, споры с компанией Ирвайн, земельные претензии индейцев Каюга и различные экологические дела. Он проводит исследования и консультирует ряд клиентов из государственного и частного секторов.

³ Новые FRE вступили в силу 1 июля 1975 года после 10-летнего периода разработки. Главный судья Уоррен в 1965 году назначил консультативный комитет для изучения и составления проекта всеобъемлющего заявления о правилах. После многих лет дебатов и противоречий Конгресс в январе 1975 года внес поправки в предложения, переданные Верховным судом, расчистив путь для вступления FRE в силу в середине года.

⁴ Frye v. United States, 293 F. 1013, 1014 (D.C. Cir. **1923**).

⁵ Daubert v. Merrell Dow Pharmaceuticals, Inc., 509 U.S. 579 (**1993**).

⁶ Kumho Tire Co. v. Carmichael, 119 S. Ct. 1167 (**1999**).

связанных с поведенческими и социальными науками.⁷ До принятия решения по делу Кумхо Тир окружной суд Соединенных Штатов в Лос-Анджелесе был одним из нескольких, который постановил, что показания свидетеля по оценке недвижимости не подпадают под действие правил Добера, поскольку они не содержат научных доказательств.⁸

К чему относится содержание и методология свидетеля по оценке недвижимости и кто должен быть принят в качестве свидетеля-эксперта по вопросам оценки недвижимости? Эти вопросы являются темой данной статьи. Представлены и обсуждаются примеры распространенных злоупотреблений в судебных процессах, когда свидетели оценки недвижимости иногда применяют квазиоценочные и псевдонаучные методы и концепции. Предлагаются тесты, которые могут привести к четкому определению того, что будет соответствовать показаниям экспертов в вопросах оценки недвижимости, и, возможно, предоставить концепции, которые могут быть применены в других областях, где задействованы технические и специализированные знания.⁹

Справочная информация: Федеральные правила доказывания

Свидетели-эксперты должны подходить к вопросам, рассматриваемым в федеральном судебном разбирательстве, объективно, непредвзято, в противном случае они могут оказаться неуместными и не соответствовать требованиям правил 401 и 402 FRE.

Правило 403 предусматривает "исключение из-за риска несправедливого предубеждения, путаницы в вопросах, введения в заблуждение присяжных или пустой траты времени".

Там, где речь идет о показаниях научного, технического или специализированного эксперта-свидетеля, эти показания должны применяться в соответствии с правилом FRE 702, постановлением дела Добера и другими правилами доказывания, которые могут применяться. Эти правила предназначены для обеспечения того, чтобы присяжные заседатели заслушивали и в конечном счете рассматривали только допустимые материалы и соответствующие доказательства при решении вопросов в судебном процессе.

Объективность требует применения научного метода там, где это возможно.¹⁰

Понятие экспертизы должно соотносить услуги эксперта с соответствующими доказательствами, которые получены в соответствии с заданными нормами или стандартами для выполненной экспертной работы и связанных с ней свидетельских показаний.

Правило 702 гласит:

⁷ State of Washington v. Copeland, 922 P.2d 1304 (Wash. 1996).

⁸ United States v. Frances Gherini, et al. United States District Court for Southern California, 1999.

⁹ Некоторые из этих вопросов поднимаются на семинаре Appraisal Institute - Attacking and Defending the Appraisal Report in Litigation. Также смотрите комментарии Richard J. Roddewig's comments in "Environment and the Appraiser," Appraisal Journal (October 1999).

¹⁰ **Научный метод - это процесс, который включает наблюдение, разработку теории, выдвижение гипотезы и проверку. К сожалению, он не всегда проводит различие между фактом, теорией и гипотезой. В процессе оценки применяются принципы научного метода в качестве модели, основанные на экономических принципах (в частности, на замещении) в качестве гипотезы. Эта модель широко применяется оценщиками и на рынке. Примечательно, что основатели оценочной практики в Соединенных Штатах относились к науке оценки в том же смысле, в каком они относились к науке экономики.**

"Если научные, технические или другие специализированные знания помогут установщику фактов (trier of fact) понять доказательства или установить спорный факт, свидетель, квалифицированный как эксперт по знаниям, навыкам, опыту, профессиональной подготовке или образованию, может свидетельствовать об этом в форме заключения или иным образом."

Ударение следует сделать на словах "... будет способствовать установлению факта..."

Те, кто писал на эту тему, подчеркивали, что правило было установлено не для того, чтобы открыть шлюзы потенциальных свидетельских показаний, а для повышения восприимчивости к показаниям свидетелей-экспертов. Правило 702 не отменяет Правило 401.

Добер установил, что для определения того, являются ли доказательства или свидетельские показания научными знаниями и в конечном счете надежными, необходимо учитывать четыре фактора ¹¹.

Они включают в себя следующие

- 1. была ли методика протестирована (таким образом, выявляя ее ошибочность или валидность),**
- 2. является ли приемлемой известная частота ошибок методики,**
- 3. подвергалась ли методика экспертной оценке и**
- 4. принимает ли ее в целом научное сообщество.**

Апелляционный суд США впоследствии объяснил, что эти факторы были "скорее иллюстративными, чем исчерпывающими", и каждый из них не обязательно был уместен при любых обстоятельствах. Таким образом, в отдельных судебных исках суд может допускать несколько либеральные толкования.

Последующие мнения, по-видимому, теперь исчисляются тысячами, но принципы, по-видимому, не изменились. При оценке работы и потенциальных свидетельств конкретных экспертов следует уделять особое внимание этим принципам.

Оценка недвижимости, включая массовые оценки, ¹² требует специальных технических знаний и опыта и предполагает применение систематических процессов решения проблем, стандартов, касающихся того, как этот процесс должен применяться, и тестов, позволяющих определить, является ли этот процесс объективным и разумным. Оценка обладает совокупностью знаний, которые были проверены и приняты судами, а область оценки подчиняется четко определенным стандартам. ¹³ Существуют научные тесты для определенных инструментов, применяемых при оценке недвижимости, и потенциальная частота ошибок может быть оценена количественно. ¹⁴ Экспертная оценка обычно осуществляется

¹¹ Здесь и в иных местах выделения сделаны переводчиком – А.С.

¹² Массовая оценка - это оценка, при которой объектом оценки является множество объектов, а не один объект недвижимости, и обычно проводится при оценке объектов недвижимости для целей адвалорного налога на имущество, а также предъявляются особые требования к стандартам при использовании в любом приложении. Эти методы могут быть применены в ситуациях, требующих анализа множества объектов.

¹³ К ним, в частности, относятся Единые стандарты профессиональной оценочной практики, обсуждаемые далее в этом документе. Также важны Единые стандарты оценки при приобретении федеральных земель (UASFLA), широко используемые в федеральной юрисдикции.

¹⁴ Там, где применяются статистические процессы, множественный регрессионный анализ, анализ временных рядов и многие другие процедуры обеспечивают анализ потенциальных ошибок, связанных с процессом, и для данного набора данных являются повторяемыми. Систематический

посредством административных действий по этике и стандартам в рамках государственной сертификации и/или лицензирования или действий профессиональных организаций против своих членов.¹⁵

Результаты этих проверок отражены в курсах, семинарах и стандартах. Таким образом, существует основа, по которой можно судить о мнениях и предлагаемых показаниях свидетелей-экспертов по недвижимости, точно так же, как это верно в отношении других областей, в которых применяются федеральные правила доказывания.

Несмотря на эти оговорки, Кумхо Тир четко устанавливает, что научные знания не являются единственным препятствием для свидетеля-эксперта. Как и в других экспертных областях, оценка недвижимости имеет устоявшиеся принципы, передовую образовательную программу обучения и достижений, требуемые доказательства владения необходимыми навыками и техническими знаниями, а также строгие стандарты компетентности, объективности и ясности изложения. Кроме того, образования, профессиональной подготовки, демонстрации навыков и опыта недостаточно - эксперт по недвижимости также должен продемонстрировать точность и достоверность оценочных показателей и быть готовым отстаивать их при каждой оценке.

С точки зрения непрофессионала, для того чтобы потенциальные свидетели могли квалифицироваться в качестве свидетелей-экспертов, им недостаточно продемонстрировать, что они являются экспертами в какой-либо области; они должны продемонстрировать компетентность, уместно и надежно применяемую, в конкретном вопросе, который является предметом их показаний.¹⁶

Область знаний должна быть такой, для которой существуют стандарты, по которым можно судить об актуальности и надежности выводов эксперта. Эти области могут быть в широком смысле классифицированы как научные, технические или специализированные области знаний. Тесты, установленные Верховным судом США и разрешенные в соответствии с общим правом, должны применяться для обеспечения соответствия этим минимальным стандартам.

Основопологающие вопросы дисциплины оценки

До Великой депрессии оценка недвижимости в Соединенных Штатах была сродни оценке стрелков Старого Запада: стандартов было немного, но были хорошие парни, парни, которые носили черные шляпы, и те, кто служил стрелком по найму. С наступлением Великой депрессии Национальная ассоциация советов по недвижимости (National Association of Real Estate Boards) разрешила создать

процесс оценки, применяемый оценщиками недвижимости, призван уменьшить диапазон ошибок, и при обычном использовании на рынке ожидается, что оценки будут компетентными в пределах допустимого диапазона.

¹⁵ Существует много публикаций, но не все они являются качественными для рецензирования или имеют такое намерение. Например, статьи в *Appraisal Journal* перед публикацией рецензируются редакционной коллегией, но принятие журналом не означает широкого признания предмета статьи или одобрения *Appraisal Institute*. Скорее всего, публикация здесь, как и во многих других периодических изданиях, предполагает новую и новаторскую мысль, независимо от того, была ли она широко принята на момент публикации или нет. Несмотря на кажущуюся логичность теста экспертной оценки Добера, большая часть опубликованной информации не соответствует критериям определения отраслевых стандартов или даже приемлемой практики.

¹⁶ Правило стандартов USPAP 1-1(a) гласит, например, "При разработке оценки недвижимости оценщик должен быть осведомлен, понимать и правильно использовать те признанные методы и приемчики, которые необходимы для получения достоверной оценки".

Американский институт оценщиков недвижимости (American Institute of Real Estate Appraisers, Институт) в 1932 году, и в течение года для этой организации был разработан первый этический кодекс. Главная цель Института состояла в том, чтобы отреагировать на экономический коллапс того периода путем разработки этических норм и стандартов оценки, с тем чтобы рынки недвижимости и те, кто зависит от рыночной стоимости, могли снова быть уверены в оценке недвижимости.

17

Результат был задуман как средство восстановления утраченного доверия рынка, создания более стабильных рынков в будущем и обеспечения более надежных результатов оценки недвижимости.

В последующие годы, вплоть до окончания Второй мировой войны, стандарты оценки практически не разрабатывались. О методологии оценки было написано много, но на тот момент Этический кодекс считался достаточным.

С принятием и финансированием программ, которые после войны требовали масштабных действий в области выдающихся доменов (программы обновления городов и федеральных автомобильных дорог), элементы Кодекса этики Института, относящиеся к стандартам, были включены в руководства по оценке и связанные с ними процедуры администрирования этих программ. Законодатели, сотрудники федеральных агентств и ведомств штата, юристы и другие лица проходили курсы Института, чтобы подготовиться к административной и судебной работе. Благодаря взаимодействию между государственными учреждениями, специалистами-оценщиками, юристами и профессиональными обществами по оценке появились стандарты сообщества.

В 1968 году Институт приступил к капитальному пересмотру своего Этического кодекса, пытаясь расширить сферу применения стандартов. В результате были сделаны более строгие заявления об этике, но менее определенные заявления о стандартах. Тем не менее, благодаря курсам и семинарам Института, Общества оценщиков недвижимости (Society of Real Estate Appraisers) и других организаций, а также благодаря процессам экспертной оценки тех организаций, которые имели строгую практику соблюдения стандартов/этики, начали формироваться более строгие стандарты оценки де-факто.

Например, на рынке часто предъявлялось требование, чтобы оценщики, получившие от Института обозначение MAI, были единственными, кто был бы приемлем для оценки недвижимости для многих банков, страховых компаний, застройщиков, ипотечных эмитентов, агентств и других. Это требование было воспринято пользователями оценочных услуг как лучшая гарантия точной и квалифицированной работы. Кроме того, проводился постоянный процесс экспертной оценки, чтобы снизить вероятность будущих ошибок или потерь.

¹⁷ Существует множество определений рыночной стоимости, но практически все они основаны на одной и той же предпосылке. Как используется здесь, везде, где упоминается рыночная стоимость, я буду применять следующее определение рыночной стоимости: "Сумма наличными или на условиях, разумно эквивалентных наличным деньгам, за которую, по всей вероятности, недвижимость была бы продана осведомленным владельцем, желающим, но не обязанным продавать ее осведомленному покупателю, который желал, но не обязан был покупать ее". не обязан покупать. При установлении этой цифры следует учитывать все вопросы, которые могут быть выдвинуты и которым разумно придается значительный вес в переговорах лицами, обладающими обычной осмотрительностью, но не следует принимать во внимание вопросы, не влияющие на рыночную стоимость". Interagency Land Acquisition Conference, Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (1992) (цитируется по делу United States v. 50 Acres of Land, 469 U.S. 24, 29 [1984]).

В течение большей части этого времени, хотя профессиональные общества продолжали улучшать качество оценок, проводимых их членами, и повышали уровень квалификации и знаний, необходимых профессиональным оценщикам, на рынке продолжали наблюдаться неоднозначные результаты. Банки, сберегательные и кредитные организации, а также индивидуальные инвесторы часто полагались даже на людей с ограниченным опытом работы с недвижимостью. Их часто вызывали для дачи показаний по судебным делам. Сочетание ограниченных правил квалификации экспертов и определенных штатов, которые квалифицируют любого владельца недвижимости в качестве свидетеля-эксперта, вызвало споры о том, кому вы доверяете, как среди присяжных, так и в судах. К сожалению, многие из этого опыта пришли к выводу, что оценка была всего лишь приблизительной оценкой или чьим-то мнением, не признавая существующие стандарты оценки, которые часто нарушались, и уровень компетентности, существовавший в оценочной дисциплине.

В начале 1980-х годов Институт вновь предпринял серьезные изменения в формулировании и обеспечении соблюдения своих этических норм и стандартов. Как национальный президент Института, я назначил первый Совет по стандартам оценки в Соединенных Штатах в 1981 году, и в течение двух лет большинство крупных оценочных организаций учредили свои собственные советы или их эквиваленты. К 1985 году между этими организациями установился широкий диалог. Заявления о стандартах, которые уже полностью соответствовали содержанию и формату Института, начали объединяться.

Когда Конгресс начал расследование причин краха национальных финансовых институтов в конце 1980-х годов, стандарты и этические заявления профессиональных обществ стали основой для стандартов оценки в соответствии с разделом 11 FIRREA¹⁸. Впоследствии был создан национальный совет по стандартам оценки, который сегодня функционирует при Фонде оценки. Его стандарты являются усовершенствованием стандартов сообщества¹⁹, которые были разработаны десятилетиями ранее.

Из-за важности недвижимости для нашей экономики и индивидуального благосостояния каждый американский гражданин имеет значительную финансовую заинтересованность в оздоровлении рынков недвижимости и предотвращении злоупотреблений в сфере недвижимости. Это особенно верно в рамках нашей правовой системы. Эта важнейшая роль потребовала разработки средства для проведения различия между хорошими оценками и плохими оценками. Как и в эпоху стрелков, мы все еще можем найти оружие напрокат в вопросах оценки недвижимости, как это верно и в других дисциплинах. Многие стрелки являются способными докладчиками, но хорошие презентации сами по себе не приводят к появлению заслуживающих доверия и во всех других отношениях квалифицированных свидетелей-экспертов путем простого применения истины путем утверждения. Таким образом, хорошая оценка должна сначала соответствовать требованиям установленных стандартов, а затем быть способна к эффективному представлению квалифицированным экспертом.

¹⁸ The Financial Institutions Reform Recovery and Enforcement Act of 1987.

¹⁹ Стандарты сообщества упоминались во многих ранних судебных делах, связанных с оценкой недвижимости. Особенно в судах штатов, в отсутствие официальных отраслевых стандартов, то, что было общепризнано в соответствующей рыночной зоне или сообществе, являлось основным критерием соответствия стандартам.

Чтобы соответствовать этим и другим общественным требованиям, Совет по стандартам оценки Фонда оценки внедрил Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP) в апреле 1987 года.

Стандарт 1 устанавливает стандарты проведения оценок недвижимости, а стандарт 2 касается того, как о них сообщается.

Стандарт 3 был разработан для того, чтобы обеспечить основные правила проведения экспертиз оценки недвижимости.

Стандарты 4 и 5 соответственно охватывают выполнение консалтинговых (не связанных с оценкой) работ по недвижимости и отчетность по ним, а Стандарт 6 относится к массовым оценкам.²⁰ Они связаны между собой Кодексом этики и периодически дополняются заявлениями о стандартах оценки и консультативными заключениями. Хотя изначально USPAP был создан для определенных федеральных финансовых операций, соответствующие государственные программы лицензирования и сертификации оценщиков распространили USPAP на все уровни юрисдикции, что привело к появлению общих стандартов сообщества "на национальном, штатном и местном уровнях."²¹

Обеспечение соблюдения стандартов осуществляется через оценочные комиссии в каждом штате, округе Колумбия и пяти территориях. Общества профессиональной оценки также играют ключевую роль, и исключение из их состава может быть возможным результатом нарушения этического поведения или стандартов.

Проверка границ компетенции

В 1950-х и 1960-х годах развивалось прецедентное право, касающееся оценки для принудительных выкупов. В целом, прецедентное право соответствовало концепциям существующих стандартов оценки, которые были признаны в сфере оценки недвижимости, но отклонения имели место в тех областях, где суды не нашли достаточных прецедентов или не располагали достаточной информацией, чтобы поступить иначе. Надежность оценочных стоимостей страдала в тех случаях, когда эксперты могли просто пройти этапы, которые обычно встречаются при проведении оценок, но не были проверены имеющимися стандартами. Многие судебные споры по поводу оценки вращались вокруг вопросов наиболее эффективного использования, реже сосредоточиваясь на лежащих в основе оценки методах, техниках и теориях. Хотя сегодняшние положения о стандартах оценки и сопутствующая совокупность знаний, касающихся оценок, значительно развились за последние три десятилетия, в настоящее время каждому из них бросают вызов новые теории, особенно в области судебных разбирательств по делам о токсичных правонарушениях.

В начале двадцатого века оценка недвижимости называлась "наукой об оценке". Это отражало корни теории оценки в классической экономике, связанные с ней

²⁰ Другие стандарты USPAP не относятся к оценке недвижимого имущества. Они включают в себя разработку и отчетность по оценке движимого имущества (Стандарты 7 и 8) и оценке бизнеса (Стандарты 9 и 10).

²¹ Важно отметить, что стандарты USPAP предусматривают Правило отклонения от них и то, что определенные разделы стандартов классифицируются как специфические, а не обязательные требования. Это положение не ослабляет стандарты, а облегчает применение стандартов в широком спектре ситуаций. К оценщику, который ссылается на Правило отклонения, предъявляются строгие требования, включая бремя доказывания того, что полученные мнения или умозаключения будут заслуживающими доверия, учитывая цель задания и использование его или ее мнений.

концепции и методологии. Значительные теоретические и технические работы по вопросам оценки появились в первые три десятилетия века.

Учитывая злоупотребления, имевшие место до 1930-х годов, работу оценщика лошадей, повторные продажи Бруклинского моста и мошеннические оценки для поддержки финансовых операций, Институт в первую очередь сосредоточился на этике, поскольку многие практикующие специалисты полагали, что существует общее согласие в отношении методологий.

Большинство принципов, признанных в начале века, сохранились до сих пор и лежат в основе оценки недвижимости.

Иногда сбивает с толку спор о том, является ли оценка недвижимости искусством или наукой. Область оценки недвижимости не одинока в этом вопросе. Большинство видов экономического анализа участвуют в дебатах "искусство против науки".

Спор между искусством и наукой, вероятно, разрешится в то же время, когда мы определим, есть ли звук, связанный с падением дерева в лесу, где никого нет поблизости.

Конечно, важно установить квалификацию, опыт и подготовку потенциального свидетеля-эксперта в области предполагаемых свидетельских показаний. Но, по крайней мере, не менее важно определить, что должен делать эксперт при выполнении научной деятельности и что должно быть достигнуто, когда такая деятельность сочетается с другими видами деятельности, которые можно было бы назвать искусством.

Например, нейрохирург имеет дело с наукой при диагностике, оценке и принятии медицинских решений. Однако интерпретации предполагают определенную форму искусства (применение интуиции, опыта и суждений), и искусство, безусловно, задействовано, по крайней мере, в некоторых хирургических процедурах.

Эти принципы применимы к любой деятельности, в которой применяются научные процедуры. Таким образом, необходимо множество тестов, а не одна характеристика, такая как искусство или наука.

Например, в сфере недвижимости, правильно ли эксперт по оценке недвижимости провел научную часть исследовательской и аналитической работы? ²²

Если нет, то работа может завершиться неудачей только по этому тесту. Если все было выполнено должным образом, привели ли оставшийся анализ и обоснование в рамках применимых стандартов к результатам, которые являются релевантными, уместными, заслуживающими доверия и достоверными, учитывая характер судебного разбирательства? Эти вопросы соответствуют набору квалификационных тестов, которые проходят в Добере.

В целом, среди профессионалов в области недвижимости существует достаточное согласие относительно методов оценки, техник и концепций, позволяющих

²² Например, если оценщик намеревается применить опросные исследования для получения некоторого статистического результата, были ли соблюдены научные стандарты в отношении структуры выборки, разработки вопросника, проведения опросных исследований, составления таблиц и других элементов? Если данные исключаются из анализа оценщика, какая поддержка предлагается для их удаления из аналитической модели? Если для сравнения выбрана так называемая "контрольная группа", какие доказательства предлагаются для установления рыночной обоснованности сопоставимости в этой области? Короче говоря, какие научные принципы, если таковые имеются, могут быть применены к этим процессам, и применялись ли они должным образом?

проводить надежную оценку недвижимости на справедливой основе, как для истцов, так и для ответчиков.

На рисунке 1, например, показан процесс оценки недвижимости. Этот процесс является фундаментальным для оценки индивидуальной недвижимости и подразумевается в USPAP ²³.

В руководствах хирурга не говорится: "Возьмите нож, вскрыйте пациента, выньте поврежденную часть и зашейте пациента", но область оценки попыталась изложить свой профессиональный процесс в терминах непрофессионала. Результат, призванный способствовать пониманию общественностью, противоречит уровню навыков и знаний, необходимых для выполнения каждой части процесса.

В эпоху принудительных выкупов, последовавшую за Второй мировой войной, обвинители и осуждаемые иногда искали оценщиков, которые оценивали бы низко или высоко, в зависимости от того, какую партию они представляли. Оценщики, которые сознательно занимались подобной практикой, считались неэтичными с 1930-х годов, но относительно мало внимания уделялось стандартам, которые существовали для оценки их компетентности в каждом судебном деле.

Сегодня существует общее мнение о том, что стандарты и связанные с ними этические положения не допускают ни либеральных, ни консервативных оценок, а только надежные оценки, сделанные в соответствии с общепринятыми методами оценки и соответствующими стандартами.

После создания USPAP среди некоторых оценщиков наблюдается растущее движение за пересмотр всего процесса оценки недвижимости. С точки зрения Добера, эта группа либо переопределит, как будут соблюдаться стандарты USPAP, либо будет утверждать, что они неприменимы к их области знаний. Группа состоит из оценщиков, экономистов, статистиков или других лиц и предприняла по крайней мере три основные атаки:

1. **Рыночная стоимость.** Законодательное и прецедентное право явно сочетаются для того, чтобы сделать рыночную стоимость стандартом для ситуаций, требующих честных, равноправных и обоснованных мер оценки стоимости. Рыночная стоимость - это единственный тип стоимости, который способен выполнять роль критерия в таких ситуациях, будь то принудительный выкуп, контракт или имущественный спор, или дело о токсичном правонарушении. ²⁴ Недавние случаи указывают на то, что некоторые эксперты, по-видимому, намерены не столько изменить концепцию рыночной стоимости или ее определение, сколько игнорировать ее или применять новые концепции слова "рынок". ²⁵

²³ В доступном для перевода тексте статьи Рисунок 1 не приводится. Однако, его отсутствие никоим образом не мешает и не ограничивает восприятие статьи – прим. перев.

²⁴ Другие определения стоимости приводят к невозможности проверить обоснованность оценочных показателей в честном контексте открытого рынка. Например, налогооблагаемая стоимость (assessed value) может быть основана на рыночной стоимости, а может и не основываться. Инвестиционная стоимость (investment value) присуща конкретному инвестору, а стоимость – в - использовании (value-in-use) применима только к конкретному пользователю, использующему недвижимость в конкретных целях. Внутренняя стоимость (intrinsic value) имеет мало значения, если нет внешнего стимула (такого как рынок) для количественной оценки понятия стоимости. Стоимость действующего предприятия (going concern value) измеряет стоимость бизнеса, а не его составных частей. Было идентифицировано более 100 типов стоимостей.

²⁵ Однако это не означает, что не происходит постоянных коварных нападков на природу, определение и/или применимость рыночной стоимости. Смотрите, например, статью автора "Рыночная стоимость - это не идеология: Атака на рыночную стоимость продолжается через стоимость в общественных интересах и ее семейство" ("Market Value is Not an Ideology: The Attack on

2. **Рыночные концепции.** Для розничных продавцов рынок - это источник их продаж. То же самое верно и в отношении недвижимости, независимо от того, имеем ли мы дело с покупателями или потенциальными арендаторами. Девелоперы, например, проводят маркетинговые исследования среди более крупных групп населения, чтобы выявить, количественно оценить и проанализировать представителей этой группы, которые могли бы стать рынком сбыта для их продукта (так называемый "субрынок"). Новое поколение экспертов, как правило, игнорирует эту рыночную концепцию как слишком ограниченную, вместо этого предполагая, что рыночные данные из Майами, Флориды (или других мест) могут быть непосредственно применены к любому другому городу в Соединенных Штатах. Они склонны подменять личные (или клиентские) стандарты или теории, которые часто создаются для того, чтобы искусно скрыть тот факт, что они не имеют дела с релевантной рыночной информацией или процессами. Кроме того, эти эксперты обычно полагаются на анализ групп объектов недвижимости в масштабах всей области, где можно создавать статистические результаты или манипулировать ими, а не на разработку анализов, основанных на отдельных объектах, где возможна проверка точности и надежности оценок стоимости. Они обходят важнейший этап процесса оценки - подтверждение того факта, что продажи, используемые для сравнения, также соответствуют критериям рыночной стоимости.
3. **Методы анализа рынка.** При анализе рыночной стоимости отдельного объекта недвижимости принцип замещения применяет важную экономическую концепцию. Проще говоря, в нем признается, что покупатели могут купить землю и построить новое строение, приобрести столь же удовлетворительную альтернативную недвижимость или вложить свои деньги в какую-либо другую форму эквивалентных инвестиций. Затратный подход, подход сравнения продаж и подход к доходам являются общепризнанными применениями этого принципа и являются квинтэссенцией тестов Добера для оценки недвижимости. Каждый подход основан на методах прямого рыночного сравнения и приводит к определению стоимости отдельного объекта недвижимости. При массовой оценке используется совокупность объектов недвижимости или более крупные группы сделок купли-продажи, опять же для получения оценок стоимости отдельных объектов недвижимости. Новое поколение экспертов обычно не использует ни один из этих методов, хотя иногда они утверждают, что используют. Вместо этого они заменяют методы, которые не могут точно и надежно производить оценки стоимости отдельных объектов недвижимости. Следовательно, они не могут достоверно производить оценки рыночной стоимости для более крупных групп объектов недвижимости.²⁶

Сегодня суды сталкиваются с дилеммой, когда встречаются с экспертами по недвижимости. Очевидно, что эти потенциальные свидетели не должны быть следующими стрелками, которые войдут в двери салуна, но как можно узнать, кто

Market Value Continues Through Public Interest Value and its Family"), доступную через Appraisal Institute.

²⁶ В качестве примера, оценщик может применить свое суждение при выборе базы данных в 100 продаж из множества продаж, которое значительно больше. На основе нестатистической выборки рассчитывается ряд средних значений, и на основе этих средних значений делаются статистические выводы. Эта форма анализа, которая является лишь одной из нескольких, которые можно было бы привести, предполагает подразумеваемую точность из-за точности расчетов, но ее неспособность должным образом применять статистические стандарты, а также стандарты сопоставимости, включенные в процесс оценки, приводят к фатальным ошибкам в результатах.

входит? Каковы требования к экспертизе недвижимости, особенно к экспертам по оценке недвижимости, и как должны соблюдаться требования действующих правил доказывания? ²⁷

Как обычно бывает с теми, кто сидит в салуне, квалифицированному специалисту нетрудно отличить эксперта от наемного стрелка. Но применение правил доказывания, относящихся к научным свидетелям, все еще находится в стадии разработки и неясно, как они применяются к экспертам по недвижимости. Кроме того, до тех пор, пока суды не сосредоточат свое внимание на рыночной стоимости, не признают USPAP и общепринятые методы оценки в вопросах, касающихся оценки недвижимости, будет трудно даже в общих чертах определить, кем является эксперт по оценке недвижимости, не говоря уже о том, что он должен делать. Решение любой головоломки должно с чего-то начинаться.

Что касается вопросов оценки недвижимости, то для начала необходимо установить, что надлежащий ответ по судебным спорам о недвижимости, связанным с экономическим ущербом, компенсацией или большинством споров о недвижимости, зависит от концепции рыночной стоимости. Это понятие четко подтверждается применимым законодательством и соответствующими судебными прецедентами в области недвижимости. Далее, эксперт определяется не только по полномочиям или заявлениям, но и по тому, может ли специалист в конкретном вопросе со знанием дела и компетентностью соблюдать применимые стандарты и применять общепринятые методы, которые приведут к точной и надежной оценке рыночной стоимости. По определению, этот результат тестируется на уровне свойств. Эти тесты логичны и эмпирически подтверждаемы в контексте FRE.

Иллюстрация: Утверждения свидетелей по делам о токсичных правонарушениях

Чтобы подготовиться к последующим оценкам и предложениям, было бы полезно ознакомиться с примерами вопросов, с которыми сталкиваются суды при привлечении предполагаемых экспертов по оценке недвижимости. Чтобы определить ситуации и связанные с ними вопросы, которые могут дать ключ к идентификации свидетелей-экспертов и позиций, которые они обычно занимают, я воспользуюсь своим опытом в области судебных разбирательств по делам о токсичных правонарушениях. Из-за продолжающихся судебных разбирательств я буду обобщать, признавая, что процесс обобщения оставляет некоторые вопросы слишком широкими или завышенными, но намереваясь заложить основы, которые могут быть легко поняты. ²⁸

²⁷ Например, FRE 402 требует, чтобы доказательства, которые не имеют отношения к делу, не были приемлемыми. FRE 401 определяет релевантные доказательства как "доказательства, имеющие тенденцию делать существование любого факта, имеющего значение для действия, более вероятным или менее вероятным, чем это было бы без доказательств". Наконец, FRE 702 предусматривает, что "[если] научные, технические или другие специализированные знания помогут установщику фактов понять доказательства ... свидетель, квалифицированный как эксперт по знаниям, навыкам, опыту, профессиональной подготовке или образованию, может свидетельствовать об этом в форме заключения или иным образом." Суды обладают широкими дискреционными полномочиями в определении уместности и надежности показаний экспертов, но эти решения должны относиться к конкретным фактам и обстоятельствам дела.

²⁸ Фрагменты нижеследующих обсуждений взяты из документа, представленного автором Ассоциации адвокатов Федерального округа в Вашингтоне, округ Колумбия, 20 мая 1999 года.

Мой опыт показывает, что существует общая тема в том, сколько дел о токсичных правонарушениях рассматривается некоторыми экспертами.

Позиции, обычно излагаемые в их работе, которые будут прокомментированы позже в этом документе, включают:

1. Местные и национальные данные четко указывают на то, что загрязнение приводит к потере стоимости имущества. Как правило, этот эффект возникает автоматически, когда речь идет о загрязнении, и обычно применяется в обстоятельствах, когда фактический физический ущерб имуществу отсутствует. Кроме того, географические районы, значительно удаленные от рассматриваемого объекта недвижимости, могут быть использованы для отбора сопоставимых объектов или для тематических исследований, которые могут быть применены так, как если бы они были сопоставимыми. Нет необходимости выявлять или исследовать причину и следствие. взаимоотношения - загрязнение и ущерб идут рука об руку.
2. Потери стоимости имущества могут быть прямыми (фактический физический ущерб) или косвенными (стигматизация и другие потери в масштабах всей территории). Ущерб может проявляться многими способами, но снижение рыночной стоимости не обязательно является важным средством количественной оценки.
3. Оценка отдельных объектов недвижимости является слишком дорогостоящей и непрактичной из-за масштаба ущерба в более крупных случаях; лучше рассматривать убытки в масштабах всей территории, а затем распределять ущерб по отдельным объектам недвижимости.
4. Поскольку не проводится индивидуальная оценка имущества, в ней нет необходимости; таким образом, для установления и количественной оценки суммы потери стоимости имущества без учета USPAP могут быть применены другие экономические и статистические методы, не относящиеся к имуществу. Методы, не связанные с оценкой, на самом деле предпочтительнее, поскольку незапятнанные данные, необходимые для оценки, могут быть недоступны.
5. **Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP) могут применяться, а могут и не применяться к оценкам ущерба от токсичных правонарушений в зависимости от того, какая работа проводится и каков опыт работы эксперта. Экспертам, не занимающимся оценкой, не обязательно следовать USPAP или общепринятым методам оценки. Стандарты применимы к индивидуальным оценкам и к определенным аспектам консалтинговых работ. Однако другие элементы анализа и выводы выходят за рамки USPAP. В частности, из USPAP исключены оценки потери стоимости имущества, которые делаются на основе данных по всей территории, в отличие от оценок отдельных объектов недвижимости.**
6. Доступные данные о транзакциях по объектам недвижимости в исследуемом районе часто являются недействительными для целей сравнения при определении потерь стоимости недвижимости. Продажи недвижимости в загрязненных районах (например, контур шлейфа или зона Суперфонда) подвержены влиянию загрязнения и, таким образом, не могут способствовать измерению потери стоимости. Кроме того, такие продажи могут демонстрировать непрерывный рост, но не могут демонстрировать истинный рост, который произошел бы при отсутствии загрязняющих условий.

7. Стоимость недвижимости устанавливается и изменяется в результате действий осведомленных участников рынка. К ним относятся брокеры, кредиторы, оценщики, городские власти, окружные чиновники, эксперты в области загрязнения и другие. Большинство владельцев, предыдущих покупателей и продавцов недвижимости, участвующих в коллективном иске, не являются осведомленными или разумно информированными участниками рынка. Кроме того, многие покупатели и продавцы рассматриваемой недвижимости также могут страдать от той или иной формы принуждения. Очевидно, что никто не стал бы выбирать недвижимость в загрязненной зоне вместо недвижимости в чистой зоне, если только он не обладает достаточными знаниями или его каким-либо образом не вынудили это сделать. Такое восприятие, независимо от того, присутствует загрязнение или нет, приводит к ущербу, который можно отнести на счет незаконного проникновения, неприятности и/или стигматизации, даже если прямого ущерба имуществу не имеется.
8. Для хорошо осведомленных участников рынка риск и неопределенность являются важнейшими элементами рыночного решения. Там, где есть опасения по поводу неопределенности в будущем, даже если фактического загрязнения не было, происходит потеря стоимости, связанная с восприятием рынком риска и неопределенности. Таким образом, рыночные интервью и социологические исследования (опросы общественного мнения) часто являются более важными, чем фактические данные о сделках купли-продажи в судебном процессе. Если опросы показывают, что кредиты в принципе доступны, то кредиты выдаются без учета эффекта загрязнения.
9. Материальный ущерб может быть незначительным. Для определения ущерба от загрязнения требуются специальные методы исследования. Например, загрязняющие условия могут иметь начальный эффект простого снижения рыночного спроса; цены начинают снижаться, владельцы покидают район, количество арендаторов увеличивается, расходы на техническое обслуживание снижаются, арендные ставки снижаются, преступность растет, и долгосрочные тенденции устанавливаются без резкого изменения рыночных показателей где-либо в этом цикле. В результате наносится материальный ущерб. Нет необходимости искать другие причинно-следственные связи.
10. Данные из близлежащих районов, не относящихся к рассматриваемому классу недвижимости, являются подозрительными и могут быть полностью непригодны для сравнения; ущерб от действий ответчиков является масштабным и всепроникающим. Кроме того, хорошо известно, что загрязнение может присутствовать в иных районах загрязненного сообщества, и, таким образом, цены или другие данные могут уже отражать последствия другого загрязнения.
11. Наиболее эффективные инструменты анализа, доступные для анализа и количественной оценки ущерба в ситуациях токсического правонарушения, включают:
 - а) Общий экономический анализ - этот анализ показывает, что по мере того, как загрязнение в районах, относящихся к рассматриваемому классу недвижимости, стало известно общественности (иногда это никогда по настоящему не осознается жителями), состояние объектов в районах, относящихся к данному классу, ухудшилось по сравнению с другими элементами сообщества. Общие экономические различия могут использоваться в качестве единиц сравнения для прямого анализа или корректировки объема продаж.

- b) Опросы на рынке - этот анализ включает в себя проведение интервью с людьми, которые подтверждают знания о том, что загрязнение влияет на стоимость недвижимости, беседы с отдельными лицами в других областях рынка, поиск тех, кто считает, что загрязнение почти наверняка наносит экономический ущерб, проведение опросов, которые квалифицируют людей, негативно реагирующих на обстоятельства или области, вовлеченные в судебный процесс, и провести статистический анализ их ответов. Даже ограниченных доказательств достаточно для обоснования заявления о нанесении ущерба. Для этого нет необходимости полагаться на оценку рыночной стоимости.
- c) Аналогичные случаи - эти исследования предполагают изучение других рыночных зон, обычно в других городах, чтобы выяснить, что произойдет в конкретной ситуации. Для этого необходимо ознакомиться с литературой, касающейся влияния загрязнения на стоимость недвижимости, и рассмотреть ряд тематических исследований из других областей. Это установит тот факт, что потери стоимости имущества часто намного превышают то, что можно было бы оценить с помощью менее сложных методов оценки. Кроме того, уроки, извлеченные из опыта других сообществ, позволяют проводить прямые сравнения объектов недвижимости в данной области судебных разбирательств, которые аналогичны сопоставимым показателям подхода к сравнению продаж.
- d) Многомерный регрессионный анализ - чтобы применить этот анализ, необходимо признать, что регрессионные исследования позволяют проводить более детальный анализ более широких областей. Используя регрессию, мы можем изучить целые участки более крупного сообщества или даже сообщество в целом, чтобы разработать основу для оценки ущерба. Эти методы широко распространены и позволяют избежать необходимости проведения индивидуальных исследований объектов, которые в любом случае были бы практически недействительными, как обсуждалось выше. Регрессионные модели должны обладать высокими объяснительными возможностями, но не обязательно давать точные результаты, если основное внимание уделяется только одной или несколькими переменными, используемым в процессе.
- e) Совместный анализ (conjoint analysis) - этот статистический метод подчеркивает, что он и различные другие статистические тесты применяют критерии Доберта и другие юридические требования, предоставляя научную или техническую экспертизу непредвзятым образом. Хотя эти методы не являются нормальными и общепринятыми методами оценки, они являются нормальными и общепринятыми методами анализа, используемыми в других научных исследованиях и измерениях, следовательно, они отвечают необходимым юридическим требованиям.
- f) Сравнительный анализ данных и тенденций - в этих исследованиях анализируются общедоступные данные о сделках купли-продажи (и данные MLS, где они доступны). Изучая эти данные, можно изучить средние значения и динамику средних значений с течением времени, чтобы установить относительно более низкий и медленный рост или абсолютное снижение стоимости недвижимости в районах класса недвижимости. Различия означают ущерб. (Стоимость таких объектов со временем может увеличиваться, но они все равно будут повреждены - это возникает, когда их

рост происходит более медленными темпами, чем у незагрязненных объектов.) Разница в 2% приводит к более чем 10%-ному материальному ущербу всего за пять лет. Нанесенный в течение 50-летнего экономического периода, этот ущерб приводит к 170%-ной разнице между загрязненным и незагрязненным имуществом.

- g) Опросы общественного мнения - опросы могут установить, что спрос на рынок недвижимости в рассматриваемых районах недвижимости поступает из всего города, в котором расположена зона загрязнения. Научные опросы (опросы общественного мнения), проводимые среди участников рынка из обширных регионов или даже других сообществ, могут выявить различия между районами, относящимися к рассматриваемым районам недвижимости, и другими районами сообщества. Исходя из этих различий, можно количественно оценить масштабы потерь из-за заражения со стороны ответчиков. (Хотя некоторые могут назвать этот процесс контингентной оценкой, процесс будет применяться таким образом, что мы сможем назвать его как-то по-другому, при этом не пытаюсь оценить отдельные объекты недвижимости.)
 - h) Контрольные группы - эти группы сравнения могут применяться там, где другие сравнения продаж недоступны, или в дополнение к тем, которые доступны. Можно создать контрольные группы объектов недвижимости вдали от объекта судебного разбирательства или района для использования в целях сравнения. Не имеет значения, что контрольная зона имеет лишь поверхностное сходство и может быть продемонстрирована как представляющая иной рынок. Важно, чтобы этот район был достаточно удален, чтобы избежать возможных предполагаемых последствий судебной ситуации.
 - i) Анализ продаж по сопоставленным парам - поскольку методология оценки предусматривает анализ парных продаж, может быть применен заменяющий метод. Это предполагает применение подхода псевдосопоставления, при котором объекты недвижимости с относительно схожими физическими характеристиками, но расположенные на разных рынках, используются в качестве "сопоставимых объектов". Любые различия в цене полностью связаны с экономическим ущербом и измеряют его. Разница рынков и рыночных площадей незначительна, потому что "все объекты недвижимости, которые физически похожи, должны продаваться примерно по одинаковой цене".
12. Поскольку методы оценки не нужны (и, вероятно, неуместны), имеется меньше (или вообще нет) необходимости сосредотачиваться на конкретной дате оценки. Анализ может представлять собой изучение периода времени, в течение которого ущерб может быть замечен и количественно оценен. Материальный ущерб будет возмещаться в среднем в пределах района класса недвижимости, и временные рамки менее важны, поскольку ущерб является средним за период, который включает определенную дату.
13. У меня есть степень доктора философии и/или профессиональное звание в области оценки недвижимости:
- 1. Если я доктор философии или другой эксперт, не являющийся оценщиком, на меня не распространяются стандарты USPAP, потому что я не являюсь оценщиком.

2. Если я являюсь оценщиком, могут применяться стандарты USPAP, но я могу ослабить или переопределить ключевые стандарты и процессы оценки, поскольку их трудно или невозможно применить сразу к большим группам объектов недвижимости.
14. Эти методы и соображения являются разумными и обычными для нашей профессиональной сферы и будут поддержаны другими внешними экспертами. Чтобы оценить экспертные знания, необходимые для надежной оценки или связанных с ней результатов, а также для оценки позиций, подобных тем, которые только что были обобщены, мы должны сначала сосредоточить наше внимание на объективной структуре, в рамках которой может быть проведен соответствующий анализ и выявлены связанные с этим экспертные вопросы.

Объективная основа для анализа оценщиками возможных компенсируемых убытков от токсического правонарушения

Когда речь идет о судебном разбирательстве, связанном с недвижимостью, рыночная стоимость является подходящей основой для оценки подлежащего компенсации ущерба; таким образом, если истцы заявляют о нанесении имущественного ущерба, такой ущерб должен быть поддающимся оценке и подтверждению с точки зрения рыночной стоимости, чтобы быть действительным. (Это не игнорирует тот факт, что некоторые судебные разбирательства могут быть связаны с убытками от пожара и, таким образом, иметь дело со страховой стоимостью, или что данный судебный процесс может потребовать определения и применения другого типа стоимости, отличного от рыночной, из-за особых обстоятельств.)

Для целей анализа можно выдвинуть тестовую гипотезу о том, что "действия ответчиков привели к некоторой степени имущественных потерь, подлежащих компенсации", а затем разработать рабочую программу, которая фокусируется на выявлении и количественной оценке любых таких потерь, которые могут быть обнаружены. Такой подход заставляет проводить объективные, соответствующие стандартам исследования для получения разумных выводов, на основе которых можно судить о проверяемой гипотезе. Этот подход должен разумно начать процесс, который отвечает требованиям к доказательствам, приведенным выше, но не обеспечивает их соблюдения. Выбранные методы исследования и анализа, а также то, как они применяются, также имеют решающее значение.

Обоснованные исследования в области недвижимости должны признавать, что рынки недвижимости разнообразны, в некоторой степени неэффективны и сложны. Решение о покупке или продаже данной недвижимости существенно отличается от совокупности всех решений о покупке и продаже, т.е. люди покупают и продают не потому, что рынок действует определенным образом. Вместо этого они покупают и продают по индивидуальным мотивам и редко контролируются действиями рынка в целом. Рыночная стоимость отражает индивидуальные решения тех, кто формирует рынок недвижимости или объектов, о которых идет речь.

Различные методы косвенного анализа, такие как общие эконометрические модели, могут быть полезны.

Однако истцы должны быть в состоянии предоставить достоверные доказательства того, что существует очевидная причина и затем вытекающая взаимосвязь между действиями ответчика (с течением времени, если это уместно) и экономическим ущербом имуществу истцов, измеряемым в терминах рыночной стоимости.

Концепция рыночной стоимости имеет решающее значение для суда, сторон в судебном разбирательстве и общественности в целом. Без общепризнанного, надежного стандарта, по которому можно судить о денежном ущербе, показания любого эксперта могут способствовать обману суда, сторон и общественности.²⁹ Рыночная стоимость уже давно обсуждается в судах. Её проблемы в значительной степени были вызваны неспособностью применять или поддерживать стандарты того времени, ситуациями, для которых недостаточно сравнительных данных, или попытками применить обоснование рыночной стоимости в обстоятельствах, для которых определение рыночной стоимости не решает всех вопросов в ходе судебного разбирательства. Тем не менее, концепция рыночной стоимости сохранилась и является применимым стандартом в делах о токсичных правонарушениях.

Когда речь идет о рыночной стоимости, USPAP и другие профессиональные стандарты устанавливают руководящие принципы, которые признаются и применяются на рынке и являются основой для Правила 702 и определений Добера. Эти стандарты были разработаны для того, чтобы отговорить неподготовленных лиц и недобросовестных практиков от злоупотребления концепцией рыночной стоимости, уменьшить количество недоразумений и укрепить доверие и надежность в вопросах, касающихся деятельности с недвижимостью в Соединенных Штатах.³⁰

Стандарты основаны на принципе, согласно которому оценки рыночной стоимости могут быть обоснованно получены с помощью научных исследований и применения признанных объективных технических процессов. Это не отрицает вклада суждения, но суждение следует рассматривать как процесс, который используется в сочетании с надлежащим исследованием, а не как замену исследования.

Если анализ результатов исследования показывает, что в результате действий ответчиков был причинен некоторый подлежащий компенсации ущерб, необходимо количественно оценить этот ущерб таким образом, чтобы истцы получили не меньше и не больше причитающейся им компенсации. Аналогичным образом, в тех случаях, когда подлежащий компенсации ущерб не обнаружен, для всех сторон и общественности в целом целесообразно должным образом обосновать отсутствие подлежащего компенсации ущерба и не выплачивать компенсацию.

Процесс количественной оценки требует наличия общего стандарта, или критерия, а не скользящей и неопределенной шкалы.

Существует важное различие между широким экономическим анализом и тем анализом, который непосредственно связан с рыночной стоимостью. Исследования рыночной стоимости должны быть подтверждены методами анализа, применимыми к области оценки недвижимости. Обычно уместно, чтобы исследования рыночной стоимости включали более широкий экономический анализ и анализ в масштабах всей области; однако они должны быть привязаны к общепринятым стандартам в отношении их эффективности и актуальности. **Обширные исследования не заменяют более прямых методов анализа рыночной стоимости.**

²⁹ Например, каким был бы наш стандарт измерений с эластичным мерилем, часами, которые не соответствуют одному и тому же стандарту времени, спидометрами и одометрами пробега, которые можно было бы перевести назад, или результатами школьных тестов, которые могли бы основываться на приятной внешности, спортивных способностях или суждениях?

³⁰ Стандарты США аналогичны стандартам большинства других стран. Международный комитет по стандартам оценки разработал стандарты для более чем 50 стран. Было установлено, что, в то время как международные стандарты носят более общий характер, стандарты США принципиально не отличаются от них.

Процесс оценки разъясняется Appraisal Institute, правопреемником Института (после его слияния с Обществом оценщиков недвижимости, Society of Real Estate Appraisers), в его текстах и на различных курсах и семинарах. Этот процесс наблюдается в различных формах по всему миру и основан на научном методе. Его основные элементы являются основой для Стандартов 1 и 2 USPAP. Оценщик, определен USPAP как тот, кто оценивает/определяет стоимость выявленных имущественных интересов, обязанный применять методы, которые являются частью этого процесса. В тех случаях, когда необходимо и уместно отступление от стандартов, стандарты требуют полного раскрытия фактов и обстоятельств, а также оснований для отступления.

Экспертов по недвижимости можно разделить на несколько профессиональных категорий. Применение этих категорий к работе и предлагаемым показаниям эксперта по недвижимости помогает определить, какие стандарты следует применять и как об этом следует сообщать:

1. Оценщики или эксперты по оценке - те, кто имеет дело с рыночной стоимостью или другими определенными типами стоимости (если применимо) и количественным определением конкретных подлежащих компенсации сумм, а также те, кто оказывает другие оценочные услуги, такие как массовая оценка или другие оценочные услуги. Эти услуги должны соответствовать USPAP и другим применимым стандартам.³¹
2. Эксперты-консультанты по недвижимости - те, кто занимается предоставлением информации, анализом данных о недвижимости и рекомендациями или выводами по разнообразным проблемам в сфере недвижимости, помимо оценки стоимости. Их услуги должны соответствовать USPAP и другим применимым стандартам. В частности, консультант по недвижимости обязан обеспечить отсутствие путаницы между оценочными и неоценочными услугами. Когда услуги по оценке задействованы полностью или частично, консультант также должен соответствовать Стандартам оценки USPAP.³²
3. Другие эксперты - те, кто не обязательно соответствует стандартам USPAP, поскольку их услуги не подпадают ни под одну из первых двух категорий; например, специалист по оценке затрат, инженер-строитель, статистик, экономист или другое лицо, выполняющее конкретную вспомогательную роль, не связанную с оценкой или консультированием. Стандарты для таких услуг могут быть установлены не в соответствии со стандартами USPAP, что требует от других доказательств соответствия приведенным выше правилам доказывания. Их услугами могут воспользоваться эксперты по оценке, и в этом случае, согласно USPAP, оценщик должен соответствовать определенным требованиям, чтобы полагаться на мнения других экспертов. Очевидно, что если работа других экспертов включена в качестве оценки стоимости, то другой

³¹ Стандарты USPAP включают Стандарты 1 и 2 для оценщиков, Стандарт 3 для тех, кто рассматривает и критикует оценки, и Стандарт 6 для тех, кто проводит массовые оценки. Стандарты с 7 по 10 применяются к другим видам оценки. Другие применимые стандарты включают те, которые вводятся в качестве дополнительных стандартов ответственными профессиональными обществами, применимые стандарты, относящиеся к конкретным применяемым статистическим или иным процессам, и тому подобное.

³² Читателю напоминает, что Стандарты USPAP 1 и 2 относятся конкретно к оценке, в то время как Стандарты 4 и 5 относятся к консультированию, не связанному с оценкой. Как предусмотрено Стандартами, при решении вопроса о консультировании, в соответствии со Стандартами, физическое лицо обязано соблюдать стандарты 1 и 2, если вопрос также связан с оценкой, как определено Стандартами.

эксперт оказывает оценочные услуги, и должны быть применены тесты USPAP. Ущерб или потеря стоимости имущества являются оценками рыночной стоимости и подпадают под действие USPAP.

4. Эксперты по разным услугам - те, кто может выполнять две или более из вышеперечисленных функций в любом конкретном судебном процессе.

Когда исследование, касающееся изложенной выше тестовой гипотезы, показывает, что нет достаточных доказательств в поддержку оценки подлежащего компенсации ущерба, нет необходимости проводить оценку имущества.

Индивидуальные оценки в крупных случаях были бы непомерно дорогостоящими и отнимали бы много времени и, возможно, не дополнили бы знания.

В таких случаях эксперт по недвижимости может провести маркетинговые исследования и анализ ценообразования, но результат будет представлен в виде консультационного отчета в соответствии с USPAP, если только не будет проведена оценка рыночной стоимости отдельных объектов недвижимости. И наоборот, там, где оцениваются подлежащие компенсации убытки, должна быть проведена оценка или оценочные услуги, а также должны применяться общепринятые методы и стандарты оценки.³³

Повреждение имущества создает потенциальный имущественный интерес. Например, некоторая недвижимость продается с исключением прав на фактические или потенциальные судебные иски против других лиц. Однако USPAP предостерегает от подходов суммирования, при которых элементы, составляющие пакет прав (или физические компоненты), оцениваются отдельно, а затем суммируются для указания определенной ценности целого. Сумма частей может не равняться рыночной стоимости целого.³⁴

Аналогичным образом, необходимо соблюдать осторожность при оценке стоимости компонента без понимания определенной стоимости целого. Таким образом, попытки оценить ущерб без учета оценки в целом подвергают оценщика опасности нарушения стандартов.

Даже если эксперт утверждает, что применяются методы массовой оценки, необходима валидация результатов. Это требует сосредоточения внимания на репрезентативных доказательствах, касающихся соответствующих рыночных данных, или анализе рыночной стоимости отдельных объектов недвижимости. Массовые оценки приводят к оценке отдельных объектов недвижимости, рассматриваемых в рамках общей массы объектов, включенных в оценку. Однако, в зависимости от приложения, полученные стоимости могут не соответствовать рыночным значениям. Кроме того, процесс массовой оценки - это не просто рассмотрение множества объектов недвижимости одновременно. Массовая оценка

³³ Особенно важно подчеркнуть важность Правила отступления от стандартов и концепции конкретных и обязательных требований в рамках Стандартов. Обратите также внимание, что USPAP требует от оценщика "указать и объяснить любые разрешенные отклонения от конкретных требований Стандарта 1, а также причину исключения любого из обычных подходов к оценке". Это будет включать в себя изложение правила, на основании которого выполняется отступление.

³⁴ Есть много примеров применения этого принципа. Например, невозможно достоверно оценить рыночную стоимость земли для коммерческих целей, а затем добавить предполагаемую стоимость нового жилого дома, который не смог обеспечить такое наиболее эффективное использование. (Это также нарушает другие экономические принципы.) Аналогичным образом, нельзя было бы сложить номинальную (рыночную) стоимость обременительной (нерыночной) ипотеки и предполагаемую стоимость собственного капитала, как если бы ипотека была рыночной. То же самое верно и в отношении попыток свести воедино оценки стоимости различных арендных ставок, каждая из которых обременена особыми нерыночными соображениями.

- это широко применяемая оценочная дисциплина со своими собственными стандартами.³⁵

Эксперты истцов обычно имеют более широкий доступ к истцам и их имуществу, чем эксперты ответчиков, что позволяет экспертам истцов проводить более детальный анализ имущества и данных. Для того чтобы эксперты ответчика соответствовали требованиям USPAP или другим общепринятым стандартам, важно, чтобы адвокаты ответчика предприняли шаги по оказанию помощи своим экспертам в получении необходимой информации, которая в противном случае была бы недоступна экспертам.

Например, контролируемые проверки имущества должны быть запланированы в достаточном количестве для объектов, которые необходимы для анализа. Экспертам должен быть предоставлен доступ ко всем соответствующим материалам расследования, и они должны участвовать в составлении вопросов для допросов и дачи показаний. Вместо того чтобы сигнализировать о том, что эксперт занял позицию защитника, эти шаги могут быть предприняты таким образом, чтобы сохранить объективную, непредвзятую позицию эксперта.

Оценка показаний свидетелей по делам о токсичных правонарушениях

Опираясь на предыдущее обсуждение в качестве основы, мы можем обобщить моменты, которые следует учитывать при оценке компетентности, релевантности и уместности свидетелей по оценке недвижимости и их показаний.

Эти тесты применяются независимо от того, был ли оценщик нанят истцом или ответчиком. Чтобы применить наш предыдущий пример, в следующем обсуждении рассматривается список из 14 псевдоэкспертных позиций, перечисленных выше, которые иногда полностью или частично занимают некоторые эксперты в противоречии со стандартами или соответствующими тестами на свободу:

1. Загрязнение и связанные с ним токсичные правонарушения могут привести к возмещаемому ущербу, а могут и не привести. Этот вопрос о возмещении ущерба не является предметом обобщений, независимо от того, кто высказывает это мнение. Ухудшение экономического положения является функцией реакции конкретного рынка на ситуацию или событие, и, как это верно практически в отношении любой рыночной ситуации, результат зависит от каждого конкретного рынка. Наличие у свидетеля личных предубеждений, влияющих на результат того, что претендует на роль непредвзятого мнения, неуместно, и его следует остерегаться при объективном исследовании. Для свидетелей оценки предвзятая работа нарушает этические требования Стандартов. Использование сделок из географических районов, далеко удаленных от проводимой оценки, и тематических исследований из других областей рынка имеют не большее отношение к оценке групп объектов недвижимости, чем к отдельному участку.
2. Рыночная стоимость является подходящим критерием для количественной оценки экономического ущерба недвижимому имуществу, возникающего в результате причинно-следственной связи, приписываемой ответчику. Концепция рыночной стоимости устраняет необходимость в спекуляциях, поскольку рыночная стоимость - это текущая стоимость ожидаемых будущих

³⁵ Обратите внимание, например, на стандарт USPAP 6. Кроме того, различные стандарты Международной ассоциации специалистов - асессоров (International Association of Assessing Officers) охватывают процедуры массовой оценки.

выгод. Получая точные и компетентные оценки рыночной стоимости, все, что рынок может думать или во что верит о будущем, включается в их рыночные сделки. Следовательно, спекулятивные корректировки дублируют друг друга и неверны. Многие так называемые оценки стигматизации на самом деле являются предположениями о том, как могут вести себя будущие рынки.

3. Экономический ущерб оценивается на уровне имущества. Там, где речь идет о группах объектов недвижимости, доступны методы массовой оценки, которые могут быть выполнены в соответствии с требованиями применимых стандартов либо в аналитических целях, либо в целях оценки стоимости. Часто процесс сертификации класса приводит к более крупным и сложным объединениям различных областей субрынка, которые часто трудно, если вообще возможно, оценить без разработки серии моделей для рынков, которые они объединяют. Сертификация класса, не основанная на этом соображении, не отменяет основополагающих требований к доказательствам для оценки экономического ущерба. Таким образом, для более крупных и сложных классовых зон классовые зоны должны быть организованы в более мелкие, более управляемые области, или следует признать, что время и стоимость проведения исследований, необходимых для получения оценок рыночной стоимости, будут выше, поскольку речь идет о нескольких рынках и разнообразной недвижимости.
4. Методы, не связанные с оценкой, могут быть эффективны при анализе больших площадей, включая множество объектов недвижимости, и могут предоставить доказательства того, что в пределах определенных территорий экономический ущерб мог быть нанесен, а мог и не быть нанесен. Однако они не могут получить оценки рыночной стоимости, с помощью которых можно было бы применить критерий "яркой линии" экономического обесценения. Когда и если модели, не связанные с оценкой, смогут выполнять задачи оценки, они будут включены в методологии оценки и будут содержать заявления о применимых стандартах. Несмотря на кажущуюся убедительность определенных статистических процедур, включая множество применений гедонистического моделирования кислотного теста, дает ли этот метод надежную оценку рыночной стоимости на уровне объекта недвижимости, которая может быть подтверждена в соответствии со стандартами?
5. USPAP предоставляет судам экстраординарный инструмент, с помощью которого можно оценивать свидетелей-экспертов и их показания. USPAP формулирует стандарты сообщества по оценке недвижимости без учета того, кто проводит оценку. Их стандарты применимы ко всем ситуациям токсичного деликта, в которых возникает вопрос об экономическом ущербе недвижимому имуществу. Свидетели, которые пытаются пересмотреть вопросы судебного разбирательства для удобства или в угоду клиенту, не отвечают общественным потребностям судов и не соответствуют соответствующим стандартам сообщества.
6. Это правда, что некоторые рыночные данные, как и в случае с контролируруемыми научными экспериментами, могут быть искажены. Однако в мире недвижимости это не обязательно означает, что данные на таких рынках следует игнорировать. Если, например, дома в данном районе, подвергшемся загрязнению, продаются на 10% дешевле после этого события, почему бы этому факту не стать самым важным рыночным доказательством, доступным при прочих равных условиях? Я наблюдал тенденцию некоторых экспертов отвергать в основном все рыночные данные в пределах зоны загрязнения и

заменять их спекулятивной информацией из других областей, которая может иметь незначительную сопоставимость, если таковая вообще имеется. Это приводит к подмене фактических данных гипотезами и домыслами.³⁶

7. **Позиция экспертов, как и многие их утверждения, начинается с утверждения, с которым многие согласятся, и переходит к необоснованным выводам.** Нет ничего необычного в том, что они добиваются исключения фактических данных, предполагая, что рынок не действовал бы так, как они, если бы знали то, что знает или думает эксперт. Если эта предпосылка может быть установлена, эксперт волен выдвигать гипотезы и домыслы, отказываясь от реального мира, в котором могут быть получены количественные оценки. Часто данные, которые эксперт пытается исключить, являются лучшим доказательством ошибки этого эксперта. Например, один эксперт говорит, что рынок недостаточно осведомлен, потому что "у него нет адекватных знаний о шлейфе грунтовых вод". Эксперт игнорирует сотни пресс-релизов о загрязнении, свидетельства о раскрытии информации продавцами и брокерами, почтовые рассылки, полученные жителями района, собрания в мэрии и тому подобное. Вместо этого он узко определяет знание рынка как функцию спорного местоположения одного или нескольких подземных шлейфов, фактическое местоположение которых оспаривается учеными, и предполагает, что это единственное релевантное знание, даже несмотря на противоположные доказательства.
8. Риск и неопределенность являются рыночными факторами, и реакция рынка отражается в ценах, которые участники рынка платят за недвижимость. **Используя риск и неопределенность так, как если бы они были соображениями, которые превалируют над действиями рынка и отделены от них, некоторые эксперты создают гипотетические цены и ценовые различия, основанные на их собственных оценках риска и/или неопределенности. Некоторые также пытаются подтвердить свое мнение с помощью общественных опросов. В лучшем случае опросы, которые я видел в некоторых экспертных отчетах, носят предположительный характер. Они не были взяты из областей, которые могут достоверно представлять рынок (рынки), вовлеченный(ые) в конкретный судебный процесс. Маркетинговые интервью важны в маркетинговых исследованиях, и их результаты помогают лучше понять доступную информацию о продажах. Однако они не заменяют фактические данные и не устанавливают рыночную стоимость. Собеседования могут помочь в выявлении рыночных фактов и в проведении проверок, таких как практика и условия кредитования.**
9. Объяснения, использующие логическую последовательность тонких показателей ущерба, часто разрабатываются с целью использования убеждения и спекуляций, которые привлекут определенную аудиторию, но могут не иметь отношения к рассматриваемым рынкам недвижимости. Логика важна в процессах исследования и анализа, но логика не заменяет исследуемые факты. Кроме того, рыночные предпочтения конкретных субрынков могут буквально противоречить логике или предпочтениям тех, кто может участвовать в других

³⁶ Читателю снова напоминают о правиле стандартов USPAP 1-1(a), которое требует правильного применения "признанных методов и техник, которые необходимы для проведения заслуживающей доверия оценки".

субрынках. **Объективное исследование требует, чтобы исследователь проводил исследования независимо от личных предубеждений или установок и таким образом, чтобы, если предубеждение присутствует, его можно было преодолеть. Если эти критерии не могут быть выполнены, эксперт не может функционировать в качестве независимого, непредвзятого эксперта.** (Опять же, смотрите USPAP SR 1-1[a].)

10. Не существует правила, согласно которому какие-либо данные должны быть полностью исключены из рассмотрения в той или иной форме. Это зависит от имеющихся фактов и обстоятельств. Напротив, важно понимать окружающие объекты недвижимости, чтобы лучше понять те, которые находятся в определенном районе, например, в районе судебных разбирательств. Попытка исключить анализ близлежащих объектов недвижимости часто мотивируется желанием эксперта получить доказательства в данном районе, даже если этот район не является сопоставимым с рынком. Такая практика должна вызывать вопросы относительно объективности эксперта и актуальности любой выбранной области, для которой не может быть установлена существенная причина ее использования.
11. Хотя возможны индивидуальные комментарии по каждому из методов, предложенных определенными экспертами, полное обсуждение каждого из них выходит за рамки данного документа. Следует отметить, что только один из методов является общепризнанным методом оценки или методом массовой оценки. Многомерный регрессионный анализ является важным инструментом массовых оценок при правильном применении, но обычное использование экспертами не соответствует валидационным тестам массовой оценки. Без надлежащей рыночной валидации эксперты не смогут произвести оценку рыночной стоимости с использованием этих методов. **При надлежащих обстоятельствах многие из этих методов можно было бы использовать для изучения рынка, но они не подходят для оценки рыночной стоимости в том виде, в каком они обычно применяются. Кроме того, включив многие из этих методов в работу эксперта, суд может внести путаницу, сосредоточившись на том, был ли конкретный метод применен надлежащим образом, а не на том, был ли он вообще уместен. В некоторых случаях кажущееся владение экспертом некоторыми методами используется для законного установления добросовестности, по крайней мере убедительно. Они не должны допускаться до тех пор, пока они не будут выполнены точно и не будут доказаны как имеющие отношение к делу, и если они не будут "...помогать установлению фактов" в вопросах, рассматриваемых судом**³⁷.
12. Рынки меняются с течением времени в ответ на множество воздействий. Таким образом, крайне важно, чтобы была установлена дата определения стоимости, на которую, как утверждается, начинаются претензии в связи с экономическим ущербом. Аналогичным образом, если экономический эффект, вероятно, существовал в течение некоторого периода времени, этот период также должен быть определен. **Причинно-следственные ситуации требуют, чтобы эффект всех других воздействий был устранен до того, как эффект конкретной причины может быть определен количественно.** Например,

³⁷ Fed. R. Evid. 702.

в конце 1980-х годов в Соединенных Штатах наблюдалось общее снижение цен на недвижимость. Было бы неверно утверждать, что все снижения цен в данном районе объясняются предполагаемыми причинами загрязнения, если цены в целом снизились в то же время из-за общих экономических условий. Кроме того, средними показателями можно манипулировать, и их результаты могут вводить в заблуждение. Средние значения не компенсируют неудачи в решении причинно-следственных вопросов, определении экономических изменений, влияющих на конкретные периоды времени, или неспособности разобраться с доступными фактами. Рыночная стоимость не является средней, независимо от того, учитывает ли значение несколько примеров данных или много примеров с данными. В статистике средние значения не являются определяющими для конкретного результата; это просто тенденции.

13. Биографические данные свидетеля-эксперта важны, и о них следует судить по содержанию, а не по объему и форме. Для экспертов по недвижимости имеет меньшее значение, как называет себя конкретный эксперт, чем то, выполняет ли этот человек поставленные задачи надлежащим образом, учитывая характер показаний эксперта. Таким образом, экономист, который не прилагает усилий для оценки конкретных участков недвижимости, не должен быть в этом случае квалифицируется как оценщик, и работа человека не должна интерпретироваться как оценка. Следует проводить различие между тем, является ли данное лицо экспертом в некоторых случаях, и является ли оно экспертом в конкретных вопросах, по которым суду предлагаются заключения. Высоквалифицированный нейрохирург может быть никудышным свидетелем в качестве автомеханика и даже не иметь права заниматься медицинскими вопросами, касающимися глаз, ушей, носа и горла.³⁸
14. Чтобы помочь суду понять характер услуг эксперта и цели, для которых предлагаются свидетельские показания, важно, чтобы эксперт был откровенен в этих вопросах. "Наша профессиональная область", если она четко не обозначена, является неопределенной, бесполезной и может вводить в заблуждение. Нет никаких причин, по которым заключение эксперта не могло бы соответствовать, по крайней мере, пониманию экспертом типов тестов Добера и других связанных с ними тестов, которые будут применяться в работе эксперта. **Экспертам часто приходится полагаться на мнения других экспертов. Когда это происходит, следует раскрыть степень достоверности. Также должно быть раскрыто описание шагов, предпринятых экспертом, делающим такое предположение, для подтверждения и понимания работы другого эксперта, если таковая имеется, чтобы гарантировать, что предположение было уместным, релевантным и надлежащим**³⁹.

³⁸ Что касается позиции экспертов, я упомянул, что некоторые эксперты пытаются избежать стандартов USPAP, просто вычеркивая их. Положения USPAP об этике направлены на предотвращение подобной практики, запрещая оценщикам составлять или распространять ложные или вводящие в заблуждение отчеты. Соответственно, если целью, для которой предназначена оценка, является рыночная стоимость, объем выполняемой работы не является основанием для уклонения от требований по оценке рыночной стоимости. Таким образом, позиция, занятая оценщиком в противовес этому требованию, нарушала бы стандарты USPAP, если только она не может быть должным образом квалифицирована в соответствии со стандартами как отступление.

³⁹ Guide Note 3 к Дополнительным стандартам Appraisal Institute содержит профессиональные рекомендации по использованию "Отчетов, подготовленных другими лицами". Принципы,

Хотя эти пункты кратки, что чревато чрезмерным упрощением, и существует множество обстоятельств, при которых эксперты ответчиков также могут ошибаться, из приведенных выше примеров можно сделать несколько выводов.

1. FRE удовлетворяет важную потребность в оказании помощи судам, которые редко являются экспертами в вопросах, по которым предполагаемые эксперты привлекаются для дачи показаний, в установлении процесса принятия решений относительно уместности и надежности показаний свидетелей-экспертов.
2. Следует признать, что иногда внимание может быть отвлечено от соответствующих тестов FRE, когда эксперты могут продемонстрировать, что они обладают экспертными знаниями, но не обязательно по конкретному вопросу, по которому они должны давать показания.
3. Поскольку эксперт обладает экспертными знаниями в данной области, он не должен допускаться к даче показаний без прохождения тестов, соответствующих конкретному применению его или ее экспертных знаний.
4. Если аналитический инструмент подтверждает признанный научный метод, это признание не является одобрением для использования в каждой аналитической ситуации и не гарантирует, что инструмент применяется должным образом.
5. Стандарты существуют во многих областях, и стандарты, соответствующие конкретному судебному разбирательству, должны быть определены и учтены в процессе квалификации свидетелей. В тех случаях, когда судебные разбирательства связаны с вопросами оценки недвижимости, USPAP разработало важное заявление о стандартах сообщества.
6. Рыночная стоимость является важнейшим критерием для судебных разбирательств по вопросам оценки недвижимости, как и для многих других видов судебных разбирательств, связанных с оценкой.

Заключение

В предыдущих обсуждениях предлагается ряд тестов типа FRE и Добера, которые могут быть использованы для оценки того, соответствуют ли эксперт по оценке недвижимости, его работа и предполагаемые показания необходимым требованиям судебного разбирательства. К ним относятся:

1. Обоснованно ли эксперт изложил проблему, рассматриваемую в контексте конкретного судебного разбирательства?
2. Существует ли четкая и недвусмысленная идентификация объекта или объектов, о которых идет речь?
3. Обеспечивается ли полное и достоверное раскрытие всех относящихся к делу фактов и обстоятельств, которые относятся к оценке или вопросам, связанным с оценкой?
4. Были ли определены стандарты, подходящие для данной работы, и разумно ли они применялись?
5. Правильно ли определены термины, используемые экспертом, включая цитаты, по которым неспециалисты могут судить об их значении и употреблении?
6. Приводилось ли подходящее определение рыночной стоимости и последовательно ли эксперт применял общепринятые методы оценки для определения рыночной стоимости в соответствии со стандартами USPAP? Если судебный процесс связан с вопросами нерыночной стоимости, включено ли

установленные в настоящем Руководстве, подходят для того, чтобы любой эксперт полагался на мнения других экспертов.

соответствующее определение стоимости, объяснено ли оно и обосновано в соответствии со стандартами?

7. Указана ли дата оценки, уместна ли эта дата и последовательно ли эксперт применял данные и анализы, которые достоверно приведут к оценке стоимости на эту дату? Если речь идет о более чем одной дате или серии дат, были ли выполнены одни и те же тесты?
8. Являются ли работа эксперта, отчет и связанные с ними свидетельские показания четко направленными на вопросы, по которым предлагаются свидетельские показания, или они содержат шаблонные, ничем не подкрепленные мнения и домыслы?
9. Может ли эксперт продемонстрировать надлежащее применение общепринятых методов оценки, в том числе применимых к научным процедурам, применяемым в работе?
10. Соответствовал ли объем работы, указанный экспертом, предполагаемой цели судебного разбирательства и были ли все факты, обнаруженные в течение периода исследования, должным образом раскрыты и проанализированы?
11. Свидетельствуют ли работа, отчет и свидетельские показания об объективном отношении эксперта, или результат отражает предвзятость или приспособление к интересам клиента? Хотя в конечном счете это решение принимает эксперт по фактам, этот вопрос должен подниматься оценщиком на протяжении всей его работы и клиентом оценщика.
12. Надлежащим ли образом эксперт разрабатывает и проводит исследовательскую программу, чтобы обеспечить разумную поддержку выводам, или выводы отражают домыслы и гипотезы? Раскрывается ли соответствующая информация?
13. Представлены ли работа и свидетельства таким образом, чтобы они не вводили в заблуждение?
14. Продемонстрировал ли эксперт признание того, что работа предназначена для целей судебного разбирательства и что она должна быть представлена таким образом, чтобы отражать наилучшую попытку эксперта помочь суду и соответствовать разумным критериям FRE и Добера?
15. Включают ли научные процедуры, имеющие соответствующий доверительный интервал и другие тесты точности и значимости, эти меры и экспертную оценку точности и достоверности выводов?
16. Являются ли результаты обоснованными и подтвержденными, и имеют ли они отношение к конкретным определениям, для которых предлагаются показания эксперта?
17. Может ли конечная надежность результатов оценщика быть продемонстрирована и подкреплена достоверными рыночными данными?

Хотя эти тесты изложены в контексте свидетелей - оценщиков, их суть может быть применена ко многим экспертным областям. Вкратце, эксперт должен выполнять работу в соответствии с определенными стандартами, объективностью доказательств, ясностью мышления и изложения, а также демонстрировать компетентность, актуальность и надежность. Любой желающий может высказать свое мнение. Эксперт делает это, выполняя эти тесты.

Оценка недвижимости в какой-то степени уникальна тем, что для работы ее экспертов были разработаны стандарты. Эти стандарты не исключают новых концепций и теорий, но они требуют ознакомления и проверки этих идей среди коллег, прежде чем судьи и присяжные должны будут высказать свое мнение по

ним. Они также обеспечивают основу для оценки показаний свидетелей-экспертов в контексте FRE и Добера.

Некоторые говорят, что стандарты слишком ограничивают или что они препятствуют интеллектуальной свободе. Они утверждают, например, что рыночная стоимость - это развивающаяся концепция, иногда требующая отклонения стандартов от общепринятых методов оценки в конкретных приложениях. Некоторые пытаются заставить концепцию рыночной стоимости выполнять задачи, для которых она не предназначена.⁴⁰

К каждому из них следует относиться скептически. В той мере, в какой присутствуют динамические силы, находят новые области применения и внедряются новые методы, существуют установленные средства, с помощью которых они могут быть распознаны и одобрены, когда они соответствуют требованиям отраслевых стандартов. Между тем, такие стандарты, как USPAP, и связанные с ними тесты, подобные тем, которые предлагаются выше, доступны для руководства судами при определении того, кто имеет надлежащую квалификацию в качестве свидетеля-эксперта по оценке, и, основываясь на выполненной работе, следует ли им быть квалифицированными в конкретном судебном разбирательстве.

⁴⁰ Например, когда страна оправилась от краха учреждений сбережений и займов, многие банки и другие финансовые учреждения в начале 1980-х годов попытались потребовать оценки рыночной стоимости на будущие даты. Это понятие чуждо определению рыночной стоимости из-за предположений, которые будущая дата вносит в анализ оценки.