

Типичные ошибки в экспертных заключениях по оценке активов

1. Процессуальные нарушения

- Выход за рамки поставленных судом вопросов.
- Выводы без учета отдельных условий, указанных в вопросе (например: дата оценки).
- Отсутствие подписки эксперта о даче заведомо ложного заключения (ст. 307 УК РФ).
- Дата подписки эксперта отличается от даты начала проведения экспертизы.
- Получение информации от стороны дела напрямую при сборе доказательств.
- Не уведомление сторон дела об осмотре или отсутствие фиксации данного факта.

2. Методологические ошибки

- **Использование некорректных исходных данных.**
Например: разные данные тех.паспорта, ЕГРН и визуального осмотра. Нужно разбираться, что просит оценить суд.
- **Непроведение осмотра.**
«Чужие» фото не заменят глаза эксперта.
- **Выбор подходов оценки без обоснования** (нарушение ФСО №1).
Не обязательно использовать 3 подхода. Лучший всегда один (для каждого вида актива свой), остальные индикативные.
- **Использование объектов, сильно отличающихся по характеристикам, при наличии более близких.**
Например: по местоположению, по площади.
- **Использование некорректных или пиратских справочников** (Лейфер Л.А., Яскевич Е.Е., Стат-Риэлт).
Справочники регулярно обновляются, имеют большую сегментацию по видам недвижимости и оцениваемым правам.
- **Указание в выводах вероятностного характера.**
Суду нужен категоричный ответ для принятия решения.
- **Использование допущений.**
Их использование не может дать категоричный результат, так как они носят вероятностный характер.

3. Нормативные нарушения

- Использование устаревших ФСО (Федеральные стандарты оценки).
- Отсутствие статуса оценщика (отсутствие в реестре СРО).

4. Арифметические и фактические ошибки

5. Логические несоответствия

- Противоречия исследовательской части сделанным выводам.
Например, в тексте указана одна стоимость, в выводах – другая.

Что делать при обнаружении ошибки?

- Вызвать эксперта для дачи пояснений в суд.
- Назначить дополнительную экспертизу (ст. 87 ГПК РФ, ст. 86 АПК РФ).
- Отклонить заключение как недопустимое доказательство (ст. 67 ГПК РФ).

ВАЖНО! Ошибки в отчете — основание для его оспаривания, но не всегда для полного отклонения. Оценивайте существенность нарушений, влияние их на вывод.

