



Акулина
Ирина Игоревна

Оспаривание результатов судебных экспертиз

- ❖ Адвокат
- ❖ Председатель Коллегии адвокатов Самарской области «Акулина и партнеры»
- ❖ Председатель Союза Семей России по Самарской области
- ❖ Ведущая авторской программы на радио «Комсомольская правда»
- ❖ Спикер федеральных юридических форумов
- ❖ Член Общероссийской общественной организации «ОПОРА РОССИИ»

Судебные экспертизы играют важную роль в разрешении споров в сфере бизнеса и недвижимости. Однако, не всегда результаты экспертиз являются объективными и достоверными. В связи с этим, оспаривание судебных экспертиз становится актуальной проблемой, требующей детального рассмотрения.

Актуальность проблемы оспаривания экспертиз

Введение независимой экспертизы играет важную роль в современной судебной системе, особенно в сложных делах, касающихся бизнеса и недвижимости. Она призвана обеспечить объективность и точность при рассмотрении спорных вопросов, где требуются специальные знания и навыки.

Однако, несмотря на значимость судебных экспертиз, существует проблема их ненадлежащего проведения, что может привести к ошибочным решениям и негативным последствиям для сторон. Оспаривание экспертиз становится актуальным вопросом, требующим внимания и разработки эффективных стратегий защиты.





Типичные ошибки в проведении судебных экспертиз в сфере бизнеса и недвижимости

1 Некомпетентность эксперта

Отсутствие у эксперта необходимой квалификации, опыта и знаний в соответствующей области.

2 Предвзятость эксперта

Заинтересованность эксперта в исходе дела или наличие личных отношений с одной из сторон.

3 Нарушение методики проведения экспертизы

Использование устаревших или некорректных методов исследования, а также несоблюдение установленных процедур.

4 Неполнота исследования

Игнорирование важных фактов и обстоятельств, которые могут повлиять на результат экспертизы.

Основания для оспаривания экспертизы: процессуальные нарушения и методические погрешности



Процессуальные нарушения

Нарушение порядка назначения экспертизы, отсутствие уведомления сторон о проведении экспертизы, нарушение прав сторон при проведении экспертизы.



Методические погрешности

Использование недостоверных исходных данных, применение ненадлежащих методов исследования, ошибки в расчетах и выводах.



Некомпетентность эксперта

Отсутствие у эксперта необходимой квалификации и опыта для проведения данного вида экспертизы.



Кейс 1: гражданское дело о разделе совместно нажитого имущества между супругами

Описание ситуации

- 1 Установленная рыночная стоимость по экспертизе: 4 830 000 руб.
- 2 Объект оценки: 100% доли в уставном капитале ООО
- 3 Суд: иск удовлетворён частично

REAL ESTATE APPRAISAL GONE WONG?



Ошибки эксперта в Кейсе 1

1. Игнорирование данных Пояснительной записки

Вывод: Противоречие требованиям всестороннего и объективного анализа

2. Односторонний выбор затратного подхода

Вывод: Необоснованный выбор методологии; недостаточная обоснованность

3. Отказ от сравнительного подхода без достаточного анализа

Вывод: Нарушение процедуры оценки, отсутствие полноты исследования

4. Некорректная оценка запасов предприятия

Вывод: Методическая ошибка, повлиявшая на результат оценки

5. Игнорирование возможности вторичного использования неликвидных запасов

Вывод: Недооценка реальной стоимости из-за отсутствия анализа издержек и альтернатив использования

6. Двойной расчет ставки дисконтирования без пояснений

Вывод: Методологическая неконсистентность и отсутствие логики в расчётах

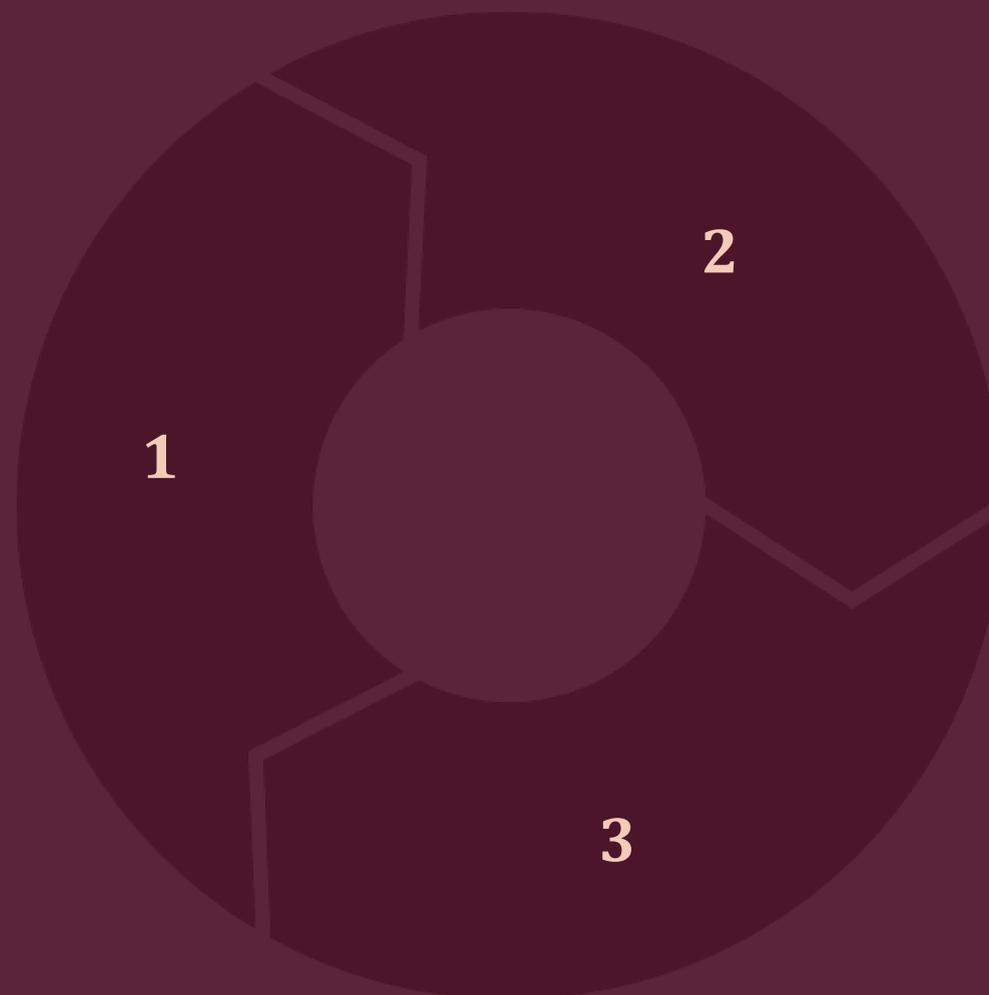
ИТОГ:

1. Заключение не соответствует требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности», ФЗ «О судебно-экспертной деятельности», стандартам оценки
2. Экспертиза признана:
 - Некомпетентной
 - Необоснованной
 - Не объективной
 - Не всесторонней
3. Подана апелляционная жалоба Ответчиком на решение суда

Кейс 2: Определение рыночной стоимости долей недвижимого имущества

Описание ситуации

Объект оценки: рыночная стоимость долей в квартире (169/706 долей в праве общей долевой собственности).



Проводится судебная строительно-техническая экспертиза, по результатам которой составлено заключение

Была изготовлена рецензия независимого специалиста на Заключение эксперта, поскольку выводы экспертизы содержат серьезные нарушения

Ошибки эксперта в Кейсе 2

1. Методологические ошибки:

- Невнимание к скидке на долевого характер собственности (не учтен дисконт 40-60% для доли 23,9%)
- Некорректное применение корректировок на состояние отделки (смещение процентных и стоимостных корректировок)

2. Использование устаревших данных:

- Применение справочника по квартирам 2019 года вместо актуального 2022 года
- Использование справочника по земельным участкам 2017 года вместо актуального 2020 года

ИТОГ:

1. Заключение не соответствует требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности», ФЗ «О судебно-экспертной деятельности», стандартам оценки
2.
 - Искажение реальной рыночной стоимости объекта
 - Недопустимые отклонения в определении стоимости
 - Несоответствие заключения критериям объективности, всесторонности и полноты
 - Нарушение принципов объективности оценки
3. Назначение судом повторной экспертизы с учетом выявленных недостатков

Кейс 3: определением рыночной стоимости объекта недвижимости (жилого дома)

Объект оценки:

Объект незавершенного строительства (жилой дом), имеющий следующие характеристики:

1

Отсутствие систем жизнеобеспечения (отопление, водоснабжение, канализация)

2

Наличие повреждений после пожара (31.12.2020)

3

Расположение рядом с водоемом

Ошибки эксперта в Кейсе 3

1. Методологические:

- Отказ от применения затратного подхода, наиболее подходящего для данного объекта
- Некорректное определение физического состояния здания как “хорошего”
- Отсутствие расчета ущерба от пожара

2. Процедурные:

- Неполное исследование технического паспорта
- Игнорирование важных сведений из Постановления об отказе в возбуждении уголовного дела
- Отсутствие анализа аналогичных объектов незавершенного строительства

3. Расчетные:

- Неверные корректировки:
- Некорректная характеристика материала стен
- Отсутствие поправок на отсутствие коммуникаций
- Неправильная оценка внутренней отделки
- Необоснованная поправка (+14%) на близость водоема

ИТОГ:

1. Заключение не соответствует требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности», ФЗ «О судебно-экспертной деятельности», стандартам оценки
2.
 - Необъективность и неполнота исследования
 - Искажение итоговой оценки рыночной стоимости
 - Недооценка негативного влияния отсутствия коммуникаций
 - Завышение стоимости из-за некорректной оценки физического состояния
 - Игнорирование последствий пожара

3. Назначена повторная экспертиза с учетом всех выявленных недостатков для получения корректной оценки стоимости объекта

Стратегия оспаривания экспертизы: подготовка и представление доказательств

1

Анализ заключения

Тщательное изучение заключения эксперта на предмет ошибок и нарушений.

2

Сбор доказательств

Подготовка документов, свидетельских показаний, заключений специалистов.

3

Представление доказательств

Грамотное и убедительное представление доказательств в суде.

Роль независимой экспертизы в процессе оспаривания

Объективность

Независимая экспертиза позволяет получить объективную оценку спорных вопросов, исключая предвзятость и заинтересованность.

Квалификация

Независимые эксперты обладают высокой квалификацией и опытом в соответствующей области, что гарантирует качество исследования.

Доказательность

Заключение независимой экспертизы является весомым доказательством в суде и может повлиять на исход дела.

Привлечение независимой экспертизы является важным этапом в процессе оспаривания судебных экспертиз. Независимые эксперты обладают высокой квалификацией и опытом, что позволяет им провести объективное и качественное исследование, а также представить весомые доказательства в суде.

Выводы и рекомендации: профилактика ошибок и успешное оспаривание

1

Тщательный выбор эксперта

Проверяйте квалификацию и опыт эксперта перед назначением экспертизы.

2

Контроль за проведением

Участвуйте в процессе проведения экспертизы, задавайте вопросы эксперту.

3

Анализ заключения

Тщательно изучайте заключение эксперта, выявляйте ошибки и нарушения.

4

Привлечение специалистов

Привлекайте квалифицированных юристов и специалистов для защиты своих прав.

Акулина Ирина Игоревна

Председатель Коллегии адвокатов
Самарской области «Акулина и партнеры»
Председатель Союза Семей России по
Самарской области

+7 (927) 706 – 48 – 48
advokat-akulina.ru

Действуй сейчас!

