



*в интересах
Оценщика!*

Замечания и вопросы по заключениям судебных экспертов, доказательственная сила заключения эксперта, предотвращение повторной и дополнительной экспертизы


Конференция «Актуальные вопросы
судебной экономической экспертизы»

Санкт-Петербург, 2026

Онищенко Наталья Ивановна

- Генеральный директор ООО «Новая Оценочная Компания»
- Кандидат экономических наук
- Председатель Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО» – с 2025 года, член Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО» - с 2015 года.
- Член Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности в Национальном объединении СРО оценщиков «Союз СОО» - с 2025 года.
- Член Санкт-Петербургского Научно-методического совета по оценке – с 2020 года.
- Член Экспертного Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО» - с 2013 года.
- Неоднократно привлекалась в качестве судебного эксперта. По выполненным работам - повторные экспертизы судом не назначались.
- Квалификационные аттестаты по 3м направлениям.





Заключения судебных экспертов по определению стоимости регулируются преимущественно **Федеральным законом № 73-ФЗ** от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – **ФЗ № 73**) и соответствующим **процессуальным кодексом**:

- Гражданский процессуальный (**ГПК РФ**),
- Арбитражный процессуальный (**АПК РФ**),
- Уголовно-процессуальный (**УПК РФ**),
- Кодекс административного судопроизводства (**КАС РФ**).

Все **указанные** выше **процессуальные кодексы** содержат **схожие требования** к Заключениям экспертов. Далее рассмотрим требования к Заключению по определению стоимости преимущественно **на примере АПК РФ**.

Согласно ст. 55 АПК РФ, **экспертом** в суде является лицо, обладающее специальными знаниями по касающимся рассматриваемого дела вопросам **И** назначенное судом для дачи заключения. Важны оба условия – специальные знания и назначение судом. Аналогичные нормы содержатся в ст. 85 ГПК РФ и ст. 57 УПК РФ.

«Специальные знания» – должны быть «доказаны». Есть статьи в Кодексах об обязанности доказывания и истребовании доказательств.

Согласно ст. 3 ФЗ № 135, профессиональная деятельность субъектов, направленная на установление (в том числе рыночной) стоимости, является оценочной деятельностью.

Доказательством **наличия специальных знаний** является соответствие требований **статьям 4 и 24 ФЗ № 135:**

- ✓ субъектами оценочной деятельности признаются физические лица,
- ✓ являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность,
- ✓ имеющие профессиональную переподготовку в области оценочной деятельности и квалификационный аттестат соответствующего направления.

Таким образом, проведение экспертизы по определению стоимости может быть выполнено:

- * **членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков,**
- * **имеющим квалификационный аттестат соответствующего направления.**

ФЗ № 73 применим к **негосударственным** экспертам **не в полном** объеме. На судебно-экспертную деятельность лиц, **не являющимися государственными** судебными экспертами, **распространяется** действие **статей 2, 3, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 Федерального закона № 73.**

ФЗ № 73 содержит требование к Заключению преимущественно по его форме (статья 25).

В статьях 8 и 16 ФЗ № 73 приведены общие требования к Заключению:

- Заключение должно быть основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов;
- Эксперт проводит исследования объективно, ... в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Законодательство по оценке, в частности ФЗ № 135 и Федеральные стандарты оценки, не являются обязательными к применению в полном объеме.

Заключение судебного эксперта по определению стоимости, согласно статьям 71, 86 и 87 АПК РФ, **должно быть:**

- ✓ **ясным и полным,**
- ✓ **обоснованным,**
- ✓ **не должно содержать противоречий,**
- ✓ должно быть **достоверным** - сведения, содержащиеся в нем, должны соответствовать действительности.

Заключение должно быть «ясным» – для каждого, а не для квалифицированного специалиста по п. 2 ФСО VI.

Пункт 3 ст. 86 АПК РФ: Эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда.

Заключение должно быть «полным» - все влияющие на стоимость факторы должны быть отражены и проанализированы.

П. 2 ст. 86 АПК РФ: Если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, которые имеют значение для дела и по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

Согласно п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 № 28 (ред. от 29.06.2021) «О судебной экспертизе по уголовным делам»: **«Неполным является такое заключение, в котором отсутствуют ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, не учтены обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.»**

Заключение должно быть обоснованным.

Перефразируя п. 2 ФСО VI, существенная для стоимости информация должна быть подтверждена.

Согласно **п. 13** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 № 28 (ред. от 29.06.2021) «О судебной экспертизе по уголовным делам»: «**Необоснованным** следует считать такое **заключение** эксперта, в котором недостаточно аргументированы выводы, не применены или неверно применены необходимые методы и методики экспертного исследования.»

Все используемые в расчетах **характеристики объекта исследования** должны быть подтверждены документами и/или данными осмотра и фотофиксации.

Все используемые в расчетах **характеристики объектов-аналогов** и всей используемой для расчетов информации должны быть подтверждены скринами, ссылками, логическими пояснениями.



И теперь про практику наиболее распространенного в использовании сравнительного подхода в оценке недвижимости.

* **Чем больше объектов-аналогов в расчете, тем более устойчивый результат.**

* **Скорректированные стоимости объектов-аналогов должны иметь сходство между собой.**

Необходимо помнить, что есть заинтересованные стороны, готовые усиленно проверять используемую в расчетах информацию. Поэтому надо быть готовым к удалению из расчетов части аналогов и/или удалению части корректировок и сохранению результата (итоговой стоимости).

Должна отметить **возможность отсутствия сходства по используемым удельным ценам предложений** (до корректировок). Разброс существенно отличающихся цен предложений аналогов между собой часто свидетельствует о существенных отличиях внутри аналогов.

Такое может быть при исключительных характеристиках объекта исследования, к которому невозможно подобрать существенное количество аналогов со **схожими** характеристиками.

Должна напомнить определение, которое очень часто неверно трактуют проверяющие (п.22б ФСО № 7): **в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые** относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и **сопоставимы** с ним по ценообразующим факторам.

Схожи и сопоставимы – это разные слова.

Сходство - наличие общих или подобных признаков, качеств или характеристик у разных объектов.

Сопоставимость (по разным словарям) – возможность сравнения.



Если мы исследуем некий оригинальный объект с существенными отличиями от объектов-аналогов с большим размером корректировок, рекомендую приводить скрины имеющейся выборки по данным Авито или Циан, подтверждающие отсутствие реально схожих объектов на рынке. Далее описываем каждую точку на карте с комментариями по сопоставимости или несопоставимости объектов.

Если в Заключение эксперта имеются существенные, на Ваш взгляд, несоответствия нормативным актам РФ, **возможно написание отрицательной Рецензии**, обычно сопровождающейся ходатайством о **повторной экспертизе**.

Для успешного назначения повторной экспертизы **в Рецензии** должны быть указаны **факты, существенно влияющие** на стоимость, и не учтенные в Заключение эксперта.

Если на Ваше Заключение **написана отрицательная Рецензия**, надо понимать, что это требует **пояснений** в письменной форме и **выхода в суд** для устных пояснений.

Отрицательная Рецензия – **это не приговор, это возможность состязаться в суде.**



Спасибо за внимание!

Онищенко Наталья Ивановна

Телефон: 8 (921) 402-95-92; 8 (812) 240-02-52

Email: spbnoy@yandex.ru

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17,
к. 4, стр. 1, оф. 713

