



Спокойная жизнь

оценщика

или как один отчёт об оценке
внезапно получает вторую жизнь в суде

Реальные риски и судебная практика

Вагизова Наталья Евгеньевна

28,083 млн ₽

ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ ОЦЕНКА

12,147 млн ₽

цена, принятая судом



ОЦЕНКА
ЭКСПЕРТИЗА
ПРАКТИКА

БОЛЬШЕ ЧЕМ ОЦЕНКА

Всё начиналось

совершенно спокойно

Один объект, стандартная процедура, положительная экспертиза СРО.

01

ДГИ заказывает оценку

02

Мы определяем
стоимость

03

СРО даёт положительное
заключение

04

ДГИ направляет договор
арендатору

ОБЪЕКТ

309 кв. м · два помещения · единый лот

28,083 млн ₽

90 883 ₽/кв. м

На этом этапе ничто не предвещало процессуального поворота.



ОЦЕНКА
ЭКСПЕРТИЗА
ПРАКТИКА

Три цены

на один объект

Когда у одного помещения появляется три «рыночные» стоимости, спор перестаёт быть только про цифру.

01

28,1

млн ₽

НАШ ОТЧЁТ

положительная экспертиза СРО

02

8,3

млн ₽

ПОЗИЦИЯ АРЕНДАТОРА

существенно ниже нашей оценки

03

12,147

млн ₽

СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

эту цену принял суд

Суд устанавливает цену около 12 млн ₽ и обязывает ДГИ заключить договор.



Казалось бы, история

закончилась. Но нет.

После спора о цене появляется новый спор — уже об убытках.

01

Появляется второй иск

Арендные платежи заявлены как убытки.

02

1-я инстанция и апелляция

В ИСКЕ ОТКАЗАЛИ

03

Кассация

отменила акты и вернула дело на
новое рассмотрение



Кассация задала рамку **нового рассмотрения**

Суд округа потребовал повторно проверить правовую и экономическую основу спора.

- **Исследовать все представленные по делу доказательства в совокупности, при необходимости,** при необходимости предложить сторонам представить дополнительные доказательства
- **Достоверно установить состав и последовательность действий всех участников спорного правоотношения,** связанных с процедурой выкупа помещения
- **Проверить соответствие этих действий требованиям законодательства** (135-ФЗ, 159-ФЗ, 209-ФЗ)
- **Разобраться в действительных причинах существенного расхождения оценок стоимости объекта.** Отдельно кассация указала, что вопрос не был исследован, в том числе в контексте Федеральных стандартов оценки
- **Если есть основания для возмещения убытков,** определить их размер в соответствии с правилами статей ГК РФ (ст.15,16, 393, 1064, 1069)
- **Дать правовую оценку возражениям ответчика по структуре и сумме убытков** – проверить не только сам факт расходов арендатора, но и возможность их квалификации как убытков
- **Разрешить спор с учетом всех применимых норм материального и процессуального права,** а также с учетом установленных фактических обстоятельств



Сюжетный поворот:

оценщик становится соответчиком

АС г. Москвы привлекает оценщика в качестве **соответчика**

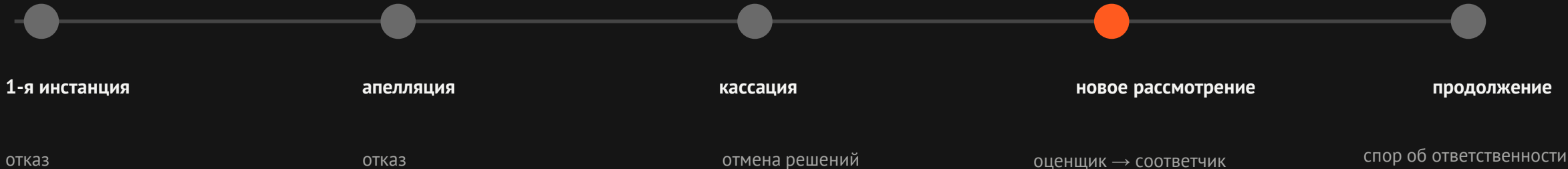
23.08.24

13.12.24

29.04.25

13.10.25

2026



**Вот здесь «спокойная жизнь оценщика»
официально закончилась.**

Спор уже о возможных убытках третьего лица.

Ключевой переход: из участника спора о стоимости — в потенциального должника по убыткам.

Таким образом, с учетом норм Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ, в их истолковании, данном в абзаце третьем п. 4.1. Постановления Конституционного Суда РФ от 20.12.2010 N 22-П "По делу о проверке конституционности части 8 статьи 4 и частей 2, 3 и 4 статьи 9 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также в Определении Конституционного Суда РФ от 10.02.2009 N 461-О-О, суд приходит к выводу об обязательности участия в деле в качестве ответчика Общества с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг», которого привлекает к участию в деле на основании ч.6 ст. 46 АПК РФ.



Почему нас вообще

сделали соответчиком?

Правовая логика строилась вокруг возможности взыскания вреда, связанного с использованием итоговой величины.

01

ч. 6 ст. 46 АПК РФ

суд может привлечь
соответчика

02

ст. 24.6 Закона № 135-ФЗ

имущественная
ответственность оценщика

Оценщик определил

стоимость



Выкуп

затянулся



Арендатор платил

аренду



Платежи заявлены

как убытки

Главный риск: суд начинает обсуждать не только качество отчёта, но и причинную связь с убытками.



Действия сторон **в процессе**

01

истец приносит рецензию на
отчет 2020 года

02

мы готовим мотивированный
ответ
Участвуем в заседании
Приводим рыночные данные
(аналоги, торги, диапазоны цен

03

юристы готовят правовую
позицию с обзором судебной
практики по статусу и
ответственности оценщика

90,9
тыс.руб./кв.м

Наша оценка

60,7–127,9
тыс.руб/кв.м

Диапазон ПСН

39,3
тыс.руб./кв.м

Судебная экспертиза



Что нужно доказать, чтобы взыскать с оценщика

Решение АС г. Москвы от 26.01.2026 разложило ответственность на элементы — и по каждому суд проверял доказательства.

01

НЕЗАКОННОЕ ДЕЙСТВИЕ

«Незаконных действий как таковых судом не установлено.»

02

ПРИЧИННАЯ СВЯЗЬ

Истец обязан доказать, что ущерб возник в результате действий или бездействия ответчика.

03

УБЫТКИ / ВРЕД

«...внесенные истцом платежи не являются имущественным вредом.»

При таких обстоятельствах, суд исходил из имеющихся доказательств и пришел к выводу о том, что незаконные действия (бездействие) оценщика достоверно не доказаны.

Кроме того, суд первой инстанции указал, что в указанном составе убытки не могут быть взысканы с ООО «Оценка и консалтинг», поскольку внесенные истцом платежи не являются имущественным вредом.

ООО «Оценка и Консалтинг» не является лицом, которое в указанный период получало доход в виде арендной платы за объект оценки, поэтому правило, предусмотренное абзацем вторым пункта 2 ст. 15 ГК РФ, к нему неприменимо.



Чем закончилась эта глава —

Для оценщика и для заказчика итог оказался разным.

01 для оценщика

**«В иске к ООО «Оценка и Консалтинг»
отказать»**

25.05.2026 — резолютивная часть постановления 9ААС.
Отказ во взыскании с оценщика сохранился.

02 для ДГИ

853 956,80 ₽

убытков взыскать с ДГИ

Кассационная жалоба ДГИ принята 18.08.2026.
История для заказчика продолжается.

продолжение следует ...



Что этот кейс меняет **в работе оценщика**

Не новые нормы, а новые привычки в подготовке и защите отчёта.

01

Пишите так, чтобы расчёт можно было восстановить

Источники, выбор аналогов, корректировки и логика должны быть читаемы спустя годы.

02

Храните доказательную базу

Материалы рынка и исходные данные могут понадобиться уже не при проверке СПО, а в суде.

03

Отвечайте на рецензию по существу

Не спор «кто прав», а последовательный разбор замечаний и опора на материалы отчёта.

04

Разделяйте разницу в стоимости и ответственность

Иная итоговая величина сама по себе не доказывает незаконность действий, причинную связь и убытки.



«Спокойная жизнь оценщика» — **это миф.**

Отчёт должен пережить не только проверку СРО,
но и чужую рецензию, судебную экспертизу
и неожиданную смену процессуального статуса.

Спасибо за внимание!

Точная оценка —

**половина
работы.**

Вторая половина —
её доказуемость.



ОЦЕНКА
ЭКСПЕРТИЗА
ПРАКТИКА

Экспертиза без информации

Как готовить судебное заключение, когда документов мало, осмотра нет, а вывод всё равно нужен.



Судебная экспертиза • оценка спецтехники •
процессуальные риски

Дело № А65-6548/2025



Суть кейса:

о чём спор

01

Дело

№ А65-6548/2025, конкурсное производство.

02

Объект

Фронтальный погрузчик XGMA XG932III, 2012 г.в.

03

Сделка

Договор купли-продажи от 10.10.2022.

04

Задача эксперта

Оценить объект по материалам дела и объяснить границы достоверности вывода.

17 марта 2026 года Арбитражный председательствующего судьи Насырова А.Р., при ведении протокола судебного за Касимовой Н.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании конкурсного управляющего ООО «Волгадорстрой» о признании недействительным договор 1-10/10.20 «Волгадорстрой» (ИНН 1614009744) и Мухаметз продаже погрузчика фронтального XGMA XG93 C001C0719, о применении последствия недей 10.10.2022, в виде взыскания с [REDACTED] ООО «Волгадорстрой» стоимости погрузчика заводской номер CXG00932 C001C0719 в размере руководствуясь статьями 143-144, 184-188 Российской Федерации, суд



ОЦЕНКА
ЭКСПЕРТИЗА
ПРАКТИКА

Почему это не обычная оценка

01 Нет осмотра

Эксперт не видит фактическое состояние машины на дату оценки.

02 Дата в прошлом

Состояние нужно восстановить ретроспективно — по документам и объяснениям.

03 Документы спорят

Акт говорит «исправен», дефектная ведомость — обратное.

04 Цена ошибки высока

Вывод влияет на конкурсную массу и оспаривание сделки.





Материалы дела: **что есть**

01

Договор купли-продажи

10.10.2022

марка, модель, характеристики
ПТС / свидетельство
цена: 309 409 руб.

02

Акт приёма-передачи

технически исправное ТС
комплектация соответствует
назначению
без отдельного описания дефектов

03

Дефектная ведомость

22.10.2022

32 пункта дефектов
требуется замена узлов
стоимость устранения: 1 155 840 руб.



Главное противоречие: исправен или нет?

Акт приёма-передачи

«Передаётся технически исправное транспортное средство»

Документ фиксирует состояние формально, но не раскрывает диагностику узлов.

?

Дефектная ведомость

32 дефекта
1 155 840 ₽ ремонта

Через 12 дней после сделки возникает массив неисправностей.



Чего не хватает для уверенного вывода

01

фото / видео на дату сделки

04

документы о ремонтах после передачи

02

диагностика двигателя, гидравлики, ходовой

05

комплектность и фактическое наличие узлов

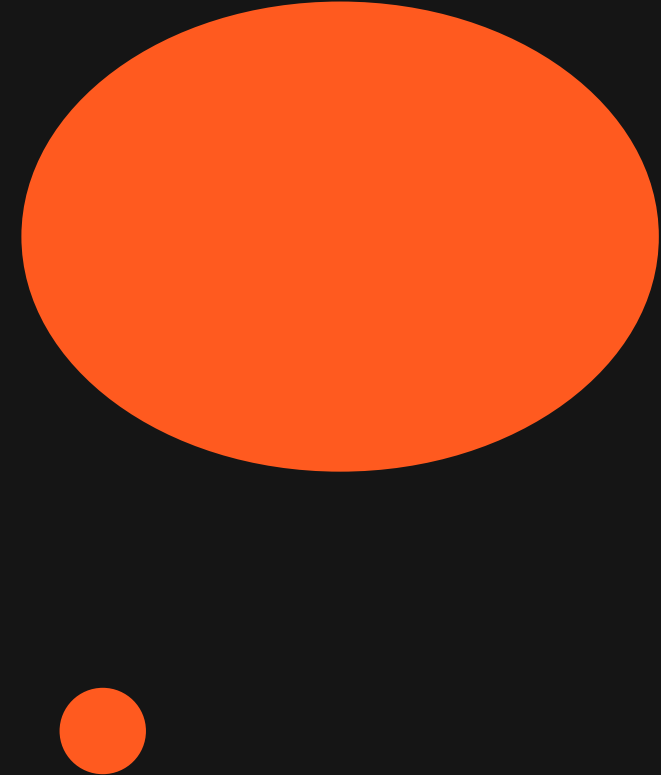
03

наработка, моточасы, история эксплуатации

06

пояснения сторон, прошедшие через суд

Пробелы в материалах нельзя незаметно заменить экспертной уверенностью.





Запрос информации: зачем он нужен

01

Зафиксировать недостаточность

показать, каких сведений нет в материалах дела

02

Попросить суд и стороны

представить документы, диагностику, пояснения, фото

03

Снизить риск претензий

эксперт не промолчал о пробелах и не подменил их догадками

04

Сохранить доказуемость

в заключении виден путь от материалов к выводу

В арбитражный суд Республики
Татарстан
Должник ООО Валдерстрой
Заявитель Мураметов
Исмаилов Альбертович
Судья Коларов А. Р.
Дело А65-6548/2025

Письменное пояснение

Я Мураметов Исмаилов Альбертович
23.10.1985 г. рождения паспорт 5207 086777
года выдачи 16.12.2006. код 162-052 ОВД Тетюшского
р.-он. Р.Т.

Я Узнав что Валдерстрой продает фронтальный
погрузчик в аренду Земелевскому району поправил
тура и встретился с менеджером его Зван Рамиль.
Он мне внутренне показал технику и осмотрел
указав цену и там же мы его сфотографировали
во внутреннем узламе под во машину он нам
сказывает. Затем после меня мы с Рамиль его при-
ехали вместе приехали турата в Земелевский
район. Мы рассматривали по внутреннему также по этой же
буке показ нам загрузчик на трам и забрали его.
Восстановившим было очень много.

(1)



Образец ходатайства:

Ходатайство

Я, эксперт Вагизова Наталья Евгеньевна, в рамках исполнения ходатайства от 27.03.2026 запрашивала у продавца — ООО «Воскресенье» и покупателя — [REDACTED] информацию, подтверждающую техническое состояние погрузчика на дату совершения сделки, а также сведения о выполненных ремонтных работах, замененных деталях, агрегатах и узлах, необходимые для определения рыночной стоимости погрузчика.

В ходе ознакомления с материалами дела № А65-6548/2025, представленными в электронном виде, дополнительно получены письменные пояснения покупателя от 05.04.2026 на 3 листах, согласно которым после снятия погрузчика с учета были выполнены, в частности, следующие работы:

- капитальный ремонт двигателя;
- замена масляного насоса;
- ремонт гидроцилиндров;
- замена электропроводки;
- замена сальников;
- замена рулевых пальцев;
- замена пальцев ковша;
- замена пальцев стрелы и гидроцилиндров стрелы;
- замена шин на трех колесах;
- замена аккумуляторных батарей;
- ремонт АКПП.

Содержание представленных пояснений свидетельствует о наличии существенного объема ремонтно-восстановительных работ, выполненных после приобретения погрузчика, и, соответственно, может указывать на неудовлетворительное техническое состояние объекта на дату совершения сделки.

При этом запрошенные ранее документы и иные объективные сведения, позволяющие достоверно установить техническое состояние погрузчика непосредственно на дату совершения сделки, сторонами не представлены.

Учитывая, что сведения о техническом состоянии объекта были запрошены судом у обеих сторон, представленная покупателем информация сторонами не оспорена, а иные документы и сведения в распоряжение эксперта не поступили,

Прошу:

приобщить настоящую информацию к материалам, используемым при проведении экспертизы, и уведомить стороны о том, что расчеты будут выполнены на основании материалов дела и сведений, представленных судом эксперту.

01

Что просим

объективные сведения о состоянии, ремонтах, заменённых узлах

02

Почему просим

без этих данных нельзя достоверно восстановить состояние на дату сделки

03

Что фиксируем

если сведения не поступят, вывод будет дан только по материалам дела и с ограничениями

Ходатайство должно быть видно в логике заключения: запросили → получили/не получили → оценили влияние.



ОЦЕНКА
ЭКСПЕРТИЗА
ПРАКТИКА

Итог:

**экспертиза без документов
возможна не всегда**



Но если эксперт всё-таки даёт вывод, он должен показать: что известно, что неизвестно и как это влияет на стоимость.

Спасибо за внимание!