# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Вопрос о существенности/несущественности расхождения результатов двух оценок в последнее время приобретает все возрастающее значение в связи с судебными процессами, когда оценщику предъявляется обвинение в завышении/занижении стоимости, оспариванием в суде кадастровой стоимости, когда обсуждается тема возмещения судебных расходов, обусловленных завышенной кадастровой стоимостью, делах о банкротстве, претензиях ФНС, рассмотрением результатов оценки в Апелляционном органе МЭР и других ситуациях. И во всех этих случаях требуется простое и понятное правило, позволяющее дать однозначный ответ на вопрос существенным ли является расхождение результатов двух оценок. Данный документ разработан с целью создания единых правил, которым могут руководствоваться все стороны при спорах и принятии решения о том, является ли расхождение между двумя оценками существенным или нет.

При разработке данных методических рекомендаций мы исходили из того, что это должен быть простой и короткий документ, содержащий четкие правила, понятные широкому кругу заинтересованных лиц, в том числе, оценщикам, судебным экспертам, заказчикам, контролирующим службам, судам и так далее. Решение о существенности расхождения двух оценок при таком походе принимаются на основе сопоставления предельно допустимых интервалов (диапазонов) результата оценки, характеризующих **предельно допустимую погрешность (неопределенность)** для каждого сегмента рынка недвижимости. Предельно допустимая погрешность, измеряемая как полуширина интервала (диапазона), в котором может находиться рыночная стоимость, рассчитанная в соответствии с общепринятыми методами и процедурами, устанавливается, исходя из разумных (приемлемых) требований к погрешности оценки, и определяется на основе анализа результатов экспертного опроса сотен оценщиков, судебных экспертов и заказчиков, проводимого в рамках проекта по разработке справочников оценщика в течение 2015-2018 годов.

В целом данный документ содержит правила принятия решения о существенности расхождения применительно ко всем объектам оценки, в том числе: недвижимости, бизнеса, нематериальных активов, движимого имущества. Однако в данной версии приведены необходимые для принятия решения исходные данные (см. Таблица 1, Таблица 2), основанные на экспертных опросах только для объектов недвижимости. Разработка аналогичных таблиц для других объектов оценки (бизнеса, движимого имущества) планируется в ближайшее время.

# Правила принятия решения о существенности расхождения результатов оценки СТОИМОСТИ, представленных в двух отчетах (заключениях эксперта) об оценке

# ВВЕДЕНИЕ

Признаваемый Законом об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе, в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки.

Постановлением от 11 июля 2017 года Конституционный Суд Российской Федерации[[1]](#footnote-1) (далее КС РФ) официально признал, что рыночная стоимость, полученная в результате индивидуальной оценки конкретного объекта недвижимости, представляет собой **приблизительную, а не безусловную цену,** по которой может быть совершена сделка. Исходя из этого, Конституционный суд пришел к выводу, что допустимые различия в методах оценки **делают неизбежными расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, при том, что и тот и другой результаты могут быть признаны достоверными**.   
Конституционный суд допускает, что, если расхождение укладывается в приемлемый **диапазон отклонений**, то это не является свидетельством ошибки. Этот вывод Конституционный суд сделал на основании анализа отчетов по оценке, связанных с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости. Однако эти выводы могут быть отнесены к любым ситуациям, связанным с принятием решения относительно существенности расхождения результатов оценки, представленных в двух независимых отчетах (экспертных заключениях) об оценке. Также эти выводы не следует ограничивать объектами недвижимости. Они справедливы по отношению к любым объектам оценки (бизнесу, нематериальным активам, машинам и оборудованию и др.).

При этом, однако, остаются открытыми следующие вопросы:

* *Какими правилами следует руководствоваться при принятии решения относительно существенности расхождения?*
* *Какие диапазоны отклонений можно считать приемлемыми для признания существенности расхождения оценок?*
* *При каком расхождении двух результатов оценки стоимости можно утверждать, что хотя бы одна из оценок является ошибочной?*

Данный документ устанавливает порядок и правила принятия таких решений на основе сопоставления фактической и предельно допустимой величины расхождения между оценками для сегмента, к которому относится объект оценки. Предназначен для лиц, принимающих решения относительно существенности расхождения результатов двух оценок.

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Данные методические указания распространяются на результаты оценки стоимости, удовлетворяющие требованиям достоверности, независимо от способа ее получения, представленные в установленном порядке, в том числе:

* в отчете об оценке, выполненном в соответствии с **Федеральным Законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** [[2]](#footnote-2)**;**
* экспертном заключении, выполненном экспертом саморегулируемой организации оценщиков, в соответствии с **Федеральным Законом** **от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**, еслив заключенииустановлено иное значение рыночной стоимости по сравнению с отчетом об оценке, представленном на экспертизу**;**
* в отчете об определении кадастровой стоимости, выполняемом в рамках **Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»** [[3]](#footnote-3)**;**
* в заключении судебного эксперта, выполняющего работу в соответствии с **Федеральным законом от 31.05.2001 N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»** [[4]](#footnote-4);
* в иных документах (рецензии на заключение судебного эксперта, рецензии на экспертное заключение СРОО, мнении специалиста, и т.п.), содержащего количественную оценку рыночной стоимости.

1. Любой результат оценки стоимости в отчете, заключении эксперта, экспертизе СРОО, рецензии и иных документах, является приближенным значением стоимости объекта. Эта приближенность характеризуется неопределенностью («погрешностью») результата, которая показывает величину максимально возможного отклонения стоимости от результата оценки и измеряется полушириной интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки. Выражается в процентах от результата оценки.
2. Выделяют следующие основные источники и факторы неопределенности (IVSC, IFRS, RICS):

* рыночная неопределенность;
* неопределенность моделей и методов;
* неопределенность исходных данных.

Рыночная неопределенность порождается вероятностной природой рынка. Она не зависят от процесса оценки конкретного объекта, а зависит только от характеристик соответствующего сегмента рынка, его активности и развитости.

Два других фактора характеризуют процесс индивидуальной и кадастровой оценки, а также судебной и иной экспертизы, выбранные методы, наличие, объем и характер исходных данных, достоверность справочной информации.

1. **Индивидуальная неопределенность** («погрешность») оценки рыночной или кадастровой стоимости является расчетной величиной, характерной для результата оценки, полученного в конкретных условиях проведения оценки с использованием конкретного процесса оценки. Измеряется расчетным значением полуширины интервала **Uрасч**, выраженного в процентах от результата оценки. Применяется при наличии обоснованного расчета интервала неопределенности, в котором может находиться стоимость, выполненного в соответствии с апробированными методиками (например, «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки…»[[5]](#footnote-5)).
2. **Типичная неопределенность** (погрешность) результата оценки является средней величиной, характерной для результата оценки, полученного с использованием наиболее характерных для этого случая методов и моделей, основываясь на типичных исходных данных и справочных материалах. Типичная погрешность определяется факторами первой группы и не зависит от конкретного процесса оценки, а зависит только от особенностей оцениваемого имущества сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Измеряется средним значением полуширины интервала **Uтип**, выраженного в процентах от результата оценки.

В зависимости от сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости, устанавливаются 4 уровня (класса) величины типичной неопределенности (погрешности) результата оценки:

* Низкая неопределенность (погрешность);
* Неопределенность (погрешность) ниже средней;
* Неопределенность (погрешность) выше средней:
* Высокая неопределенность (погрешность).

Для каждого уровня (класса) устанавливается допустимая величина полуширины интервала неопределенности, выраженного в процентах от результата оценки - **U**. Основой для установления допустимой погрешности является анализ коллективных экспертных оценок, сформированных путем анкетного опроса большого количества оценщиков, экспертов и потребителей оценочных услуг. Перечень и обозначения уровней (классов) неопределенности и соответствующие значения максимально допустимой полуширины интервала типичной неопределенности приведены в Таблице 1[[6]](#footnote-6)

## Значения допустимых значений полуширины интервала типичной неопределенности

Таблица 1

| **Обозначение**  **уровня (класса) неопределенности** | **Класс неопределенности (погрешности)** | **Допустимая величина полуширины интервала неопределенности (Uтип)** |
| --- | --- | --- |
| A | Низкая неопределенность (погрешность) | 15% |
| B | Неопределенность (погрешность) ниже средней | 20 % |
| C | Неопределенность (погрешность) выше средней | 25 % |
| D | Высокая неопределенность (погрешность) | 30 % |

Перечень сегментов (подсегментов), характеризующихся соответствующим уровнем (классом) неопределенности, приведен в Таблице 2.

## Критерий принятия решения относительно существенности расхождения между результатами двух альтернативных оценок СТОИМОСТИ одного объекта

1. Критерий принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения между результатами двух оценок одного объекта:

* ***расхождение между результатами двух оценок признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждой из оценок, не пересекаются.***
* ***расхождение между результатом двух оценок признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждой из оценок, пересекаются.***

1. Правило принятия решения о существенности/несущественности расхождения, реализующее сформулированный критерий, может быть реализовано в соответствии со следующим алгоритмом:

3.1 Рассчитывается относительная величина расхождения (**δ V)** результатов двух оценок (**V1 и V2 ):**

**δ V= |V1** - **V2)| Vср** ,где **Vср = (V1 + V2)/2**

3.2 Полученная относительная величина расхождения оценок **δ V** сравнивается с

предельно допустимой относительной величиной расхождения **Ө** = **U1 + U2** ,

где **U1**, **U2 -** полуширина интервала неопределенности, ассоциируемая с каждой из оценок **V1**,**V2** соответственно.

3.3 Расхождение между двумя оценками признается существенным, если относительная величина расхождения результатов оценки больше предельно допустимой, т. е.: **δ V** > **Ө**.

Расхождение между двумя оценками не может быть признано существенным, если относительная величина расхождения результатов оценки не превышает предельно допустимой, **т. е.: δ V *≤*** Ө.

3.4 Если для каждой из альтернативных оценок имеются обоснованныерасчетные интервалы, отражающие неопределенность (погрешность) этих оценок, предельно допустимая величина расхождения рассчитывается с использованием расчетных величин полуширины интервалов **Ө** = **U1расч + U2расч**

3.5 Если обе оценки не имеют расчетных значений интервала неопределенности, предельно допустимая величина расхождения рассчитывается с использованием допустимой величины полуширины интервала типичной неопределенности **Ө** = **U1тип + U2тип = 2 Uтип**

При этом допустимая величина полуширины интервала типичной неопределенности **Uтип** выбирается из таблицы 2 для сегмента (подсегмента), к которому принадлежит оцениваемый объект.

## Перечень сегментов (подсегментов) рынка недвижимости, характеризующихся соответствующим уровнем допустимой типичной неопределенности

Таблица 2

| **Уровень (класс) неопределенности** | **Сегменты (подсегменты)** | **Допустимая величина полуширины интервала Uтип** |
| --- | --- | --- |
| **А** | 1. Квартиры | **15%** |
| 2. Жилые дома и коттеджи |
| **В** | 1.Объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | **20%** |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку |
| Земельные участки под ИЖС |
| **С** | 1. Универсальные производственно-складские объекты | **25%** |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса |
| 7. Земельные участки под индустриальную застройку |
| 8. Земельные участки сельскохозяйственного назначения |
| 9. Земельные участки под МЖС |
| **D** | 1. Земельные участки под объекты рекреации | **30%** |
| 2. Земельные участки под объекты придорожного сервиса |

3.6 Если для одной из альтернативных оценок имеется расчетная полуширина интервала **U1расч**, а другая оценка не сопровождается таким расчетом, предельно допустимая величина расхождения рассчитывается с использованием расчетной полуширины интервала для первой оценки и допустимой величины полуширины интервала типичной неопределенности – для второй: **Ө** = **U1расч + U2тип** При этом полуширина типичной неопределенности выбирается согласно правилам п.3.5.

# ЛИТЕРАТУРА

* + - 1. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2015 г., 44 с.
      2. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) 2018 г. (Издание обновленное и расширенное)/ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. – 112 с.
      3. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) 2018 г. (Издание обновленное и расширенное)/ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. – 111 с.
      4. Ильин М.О. , Лебединский В. И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti\_statya.pdf
      5. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. «Имущественные отношения в Российской Федерации», №4 (91). 2009. URL: htmlsubscribe.ru/archive/economics.school.appraiser. <http://averti.com.ua/stati-po-otsenke/tochnost-rezultatov-otsenki-i-predelyi-otvetstvennosti-otsenschika>.
      6. Баринов Н.П., Грибовский С.В. Зельдин М.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. Встречные мысли. URL: «Имущественные отношения в Российской Федерации», 2009. URL http://www.twirpx.com/file/970066/ .
      7. Лейфер Л. А. Характеристики точности и **неопределенности** **оценки**. Модели и методы их определения. <http://www.labrate.ru/leifer/models_and_methods_for_determining_the_accuracy_and_uncertainty_assessment-2013.pdf>

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 г. N 20-п «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ состоялось 16 июня 2017 года. Поводом к рассмотрению дела послужили жалобы гражданки Слободяник Натальи Борисовны и Федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр» (Электронный ресурс) URL: http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1123482/ (ссылка актуальна на 28.10.2019 г.) [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) (Электронный ресурс) URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_19586/ (ссылка актуальна на 28.10.2019 г.) [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ (последняя редакция) (Электронный ресурс) URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_200504/ (ссылка актуальна на 28.10.2019 г.) [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (Электронный ресурс) URL: http://base.garant.ru/12123142/ (ссылка актуальна на 28.10.2019 г.) [↑](#footnote-ref-4)
5. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) 2018 г. (Издание обновленное и расширенное)/ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. – 111 с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Таблица 1 составлена на основе анализа коллективных экспертных оценок [3] [↑](#footnote-ref-6)