

**СТАНДАРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
«СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ»**

**«Правила определения существенности /несущественности расхождения
двух оценок стоимости одного объекта недвижимости»**

I. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки.
2. Настоящий стандарт оценки применяется субъектами оценочной деятельности (далее – оценщиками), являющимися членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО» при проведении оценки, проведении экспертизы отчета об оценке, а также при составлении Заключения эксперта, назначаемого судом.
3. Стандарт призван способствовать решению следующих задач:
 - предотвращать введение в заблуждение пользователей отчетов и заключений судебных экспертов об оценке стоимости относительно достижимой неопределенности («точности») оценки;
 - защищать оценщиков и судебных экспертов от неправомерных претензий, если альтернативная оценка отличается в пределах, обусловленных вероятностной природой рынка недвижимости и принципиальными ограничениями методов оценки, и не содержит признаков искусственного завышения или занижения результата оценки;
 - защищать интересы государства и других потребителей оценки от неправомерного искажения результатов оценки и попыток оправдать это вероятностной природой рынка, принципиальными ограничениями методов оценки и т. п.

II. Основные положения, связанные с неопределенностью оценки стоимости

4. Пользователи отчетов об оценке должны получать ясное представление о том, что определенная в отчете об оценке (заключении эксперта) рыночная стоимость «... представляет собой лишь вероятную, т.е. в любом случае приблизительную и не безусловную цену, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке...» (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 года N 20-п).

«При этом имеющиеся допустимые различия в методах оценки делают неизбежными не только несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки, но и определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом, что и тот и другой результаты считаются достоверными...» (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2016 года № 15-п).

При соблюдении установленных правил проведения оценки возможно получение «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» (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014).

5. Общие федеральные стандарты, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200, признают расхождение результатов оценки и предусматривают возможность установления уровня его существенности: «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. ... В процессе оценки уровень существенности может быть определен, в том числе для: ... проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки» (пункт 16 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»).

«В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки...» (пункт 11 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»).

6. Согласно п. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

7. Существование двух различающихся результатов оценки одного объекта на одну дату является неизбежными в пределах допустимого расхождения притом, что оба результата получены в документах, составленных в соответствии с требованиями установленных федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» процедур (процедурно достоверных). Процедурно достоверный отчет об оценке (как и заключение судебного эксперта) признается допустимым доказательством, содержащим сведения о стоимости. Выбор заказчиком, пользователем отчета либо судом одного из результатов процедурно достоверного документа, содержащего сведения о стоимости, не означает потери процедурной достоверности другим документом и не влечет какой-либо ответственности оценщика (эксперта).

8. В случае выявления в отчете об оценке нарушений законодательства, повлекших признание его процедурно недостоверным, исполнитель и оценщик несут риски ответственности за оказание некачественной услуги. При этом результат оценки стоимости, полученный в этом отчете может находиться в границах допустимого расхождения с результатом оценки, признанным достоверным, т.е. может являться одним из возможных значений этой стоимости.

III. Границы допустимого расхождения двух оценок рыночной стоимости одного объекта для сегментов (подсегментов) рынка недвижимости

<i>Уровень неопределенности (погрешности)</i>	<i>Сегмент (подсегмент) рынка</i>	<i>Граница расхождения, %</i>	
		<i>нижняя</i>	<i>верхняя</i>
Низкий	1. Квартиры классов эконом, комфорт, бизнес-класса и класса элит	10	30
	2. Жилые дома и коттеджи классов эконом и комфорт		
	3. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство		
Средний	1. Жилые дома и коттеджи бизнес-класса и класса элит	15	45
	2. Офисные помещения, офисные объекты низкого (С, D) и высокого (А, В) классов		
	3. Помещения для торговли и сферы услуг, торговые объекты низкого, среднего и высокого классов		
	4. Складские помещения, производственно-складские объекты, высококлассные (логистические) складские объекты		
	5. Универсальные производственные объекты, объекты пищевого производства		
	6. Объекты придорожного сервиса, включая АЗС		
	7. Земельные участки под мало- и среднеэтажную жилую застройку		

	8. Земельные участки под офисную, торговую, индустриальную застройку, объекты придорожного сервиса		
	9. Земельные участки сельскохозяйственного назначения		
Высокий	1. Специализированные объекты сельскохозяйственного производства	20	60
	2. Специализированные объекты, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса, не указанные выше		
	3. Земельные участки под многоквартирную жилую застройку		
	4. Земельные участки под спортивную и рекреационную застройку		
	5. Земельные участки под протяженные объекты (дороги, ЛЭП, трубопроводы и т. п.)		
	6. Земельные участки под комплексное освоение территории		

IV. Правила определения существенности расхождения оценок по данным таблицы

9. Величина расхождения определяется как выраженное в процентах отношение разности значений двух оценок стоимости к их среднему значению (полусумме значений).
10. Если величина фактического расхождения двух оценок стоимости не превышает нижнюю границу для соответствующего сегмента (подсегмента) рынка, расхождение рассматривается как заведомо несущественное, лежащее в пределах допустимой неопределенности и не требующее каких-либо дополнительных обоснований.
11. Если величина фактического расхождения двух оценок превышает верхнюю границу для соответствующего сегмента (подсегмента) рынка, расхождение рассматривается как существенное. Такое расхождение может быть признано допустимым только при условии убедительного дополнительного обоснования.
12. Если величина фактического расхождения находится в пределах нижней и верхней границ, расхождение рассматривается как допустимое. Такое расхождение может быть признано существенным только при условии убедительного дополнительного обоснования.
13. Несущественность расхождения свидетельствует о том, что оба результата оценки являются одним из возможных значений рыночной стоимости. Существенность расхождения свидетельствует о том, что, по крайней мере, один результат оценки не отражает возможное значение рыночной стоимости.

V. Ситуации возможного применения стандарта

14. При необходимости указать в отчете интервал, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости (например, согласно требованиям ФСО №7 или Задания на оценку), оценщик приводит в отчете самостоятельный расчет такого интервала либо при отсутствии такого расчета указывает интервал относительно полученной оценки стоимости в виде \pm половина размера верхней границы расхождения для соответствующего сегмента рынка согласно таблице.
15. При сопоставлении результатов оценки рыночной стоимости одного объекта на одну дату, полученных в двух отчетах об оценке или в досудебном отчете и заключении по результатам судебной экспертизы, отвечающей на вопрос о величине стоимости объекта исследований, решение о существенности/несущественности расхождения сопоставляемых результатов выносится по правилам раздела IV.
16. При сопоставлении рыночной цены и результата оценки рыночной стоимости, решение о несущественности расхождения выносится по правилам раздела IV, для целей применения которых рыночная цена используется в качестве одного из результатов оценки стоимости. Несущественность расхождения свидетельствует о том, что рыночная цена является одним из возможных значений рыночной стоимости объекта.
- Правила раздела IV не применяются для вынесения решения о существенности расхождения рыночной цены и результата оценки рыночной стоимости ввиду более высокой доли случайности в формировании рыночной цены, увеличивающей интервал её возможных значений по сравнению с интервалом значений результатов оценки рыночной стоимости.

VI. Заключительные положения

17. Указанные в таблице значения нижней и верхней границ допустимого расхождения подлежат периодической актуализации и действительны до даты утверждения следующей редакции стандарта, но не более трех лет после даты утверждения текущей редакции.