**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**Правила принятия решения относительно существенности расхождения результатов двух или нескольких оценок стоимости**

# 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, когда обсуждается тема возмещения судебных расходов, обусловленных завышенной кадастровой стоимостью, делами о банкротстве, претензиями Федеральной налоговой службы, а также рассмотрением результатов оценки в Апелляционном органе Минэкономразвития и других ситуациях. Во всех этих случаях требуется простое и понятное правило, позволяющее дать однозначный ответ на вопрос **-** является ли существенным расхождение результатов двух оценок.

Данные рекомендации разработаны с целью создания единых правил, которыми могут руководствоваться все стороны при спорах и принятии решения о том, является ли расхождение между двумя оценками существенным или нет. Подразумевается, что сравниваться могут различные результаты нескольких оценок, а не только двух.

Разработчики методических рекомендаций исходили из того, что это должен быть простой и короткий документ, содержащий четкие правила, понятные широкому кругу заинтересованных лиц (оценщикам, заказчикам, контролирующим службам, судам и др.). Решение о существенности расхождения двух оценок при таком подходе принимаются на основе сопоставления величины расхождения оценок с величиной интервала (диапазона) результата оценки, характеризующего **предельно допустимую неопределенность (погрешность)** для каждого сегмента рынка недвижимости. Предельно допустимая погрешность, измеряемая как полуширина интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, рассчитанная в соответствии с общепринятыми методами и процедурами, устанавливается исходя из разумных (приемлемых) требований к погрешности оценки.

В целом документ содержит правила принятия решения о существенности расхождения, применимые ко всем объектам оценки, в том числе, недвижимости, бизнеса, нематериальных активов, движимого имущества. Однако в данной версии приведены необходимые для принятия решения исходные данные только для объектов недвижимости.

# ВВЕДЕНИЕ

Признаваемый Законом об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинаковых результатов 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) 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, притом, 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 исследованиях стоимости (отчетах об оценке, экспертных заключениях). Также эти выводы 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/несущественности расхождения?*
* *Какие диапазоны отклонений можно считать приемлемыми для признания несущественности расхождения оценок?*
* *При каком расхождении двух результатов оценки стоимости одного и того же объекта можно утверждать, что хотя бы один из результатов является недостоверным?*

Методические рекомендации:

- устанавливают критерии и алгоритмы принятия решений на основе сопоставления фактической и предельно допустимой величины расхождения между оценками (расчетной либо типичной для сегмента, к которому относится объект оценки);

- предназначены для лиц, принимающих решения относительно существенности расхождения результатов двух оценок.

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Методические рекомендации распространяются на результаты оценки стоимости независимо от способа их 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);
* **в 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»**;**
* **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»[[3]](#footnote-3);
* **в рецензии на заключение судебного эксперта;**
* **в отчете об итогах государственной кадастровой оценки**, выполняемом в рамках Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»[[4]](#footnote-4);
* **в иных документах** (рецензии на экспертизу СРОО, мнении специалиста, и т.п.), содержащего количественную оценку рыночной стоимости.

1. Любой результат оценки стоимости в отчете, 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 может находиться рыночная стоимость объекта оценки,выражается в процентах от результата оценки.
2. Выделяют следующие основные источники и факторы неопределенности:

* 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 или кадастровой оценки, выбранные методы, наличие, объем и характер исходных данных, достоверность справочной информации и др.

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.[[5]](#footnote-5)
2. **Типичная неопределенность** («погрешность») результата оценки является 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 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 четыре 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 - **Uтип**. Основой для установления допустимой неопределенности является анализ рыночных данных либо экспертных оценок, сформированных путем анкетного опроса большого числа 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 Приложения.

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

1. При выяснении существенности расхождения результатов двух оценок, представленных независимыми оценщиками (экспертами) следует различать две ситуации:
2. Сопоставляются результаты оценки в отчете оценщика и заключении эксперта в процессе судебного разбирательства.
3. Сопоставляются результаты двух оценок, признаваемых в соответствии с законодательством достоверными.

## Сопоставление результатов ДВУХ Исследований стоимости в процессе судебного разбирательства

В судебных спорах, как правило, экспертиза назначается в случаях, когда отчет об оценке не принимается в качестве допустимого доказательства оценки стоимости, либо достоверность отчета ставится судом под сомнение. В таких случаях при сопоставлении результатов двух оценок суд не принимает во внимание и неопределенность результата, полученного в отчете об оценке. Аналогично происходит сравнение результатов двух экспертиз, одна из которых не принимается судом в качестве допустимого доказательства.

1. **Критерий** принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения между результатами оценок одного объекта, представленными в исследованиях стоимости, одно из которых поставлено судом под сомнение:

* ***расхождение между результатами двух оценок признается существенным, если результат исследования, поставленного судом под сомнение, выходит за пределы интервала значений стоимости, установленного в принятом судом исследовании.***
* ***расхождение между результатом двух оценок признается несущественным, если результат исследования, поставленного судом под сомнение, находится в пределах интервала значений стоимости, установленного в принятом судом исследовании.***

1. **Алгоритм** принятия решения о существенности/несущественности расхождения:

2.1 Рассчитывается относительная (процентная) величина расхождения **δV** результатов двух оценок **V1** и **V2** относительно величины **V1 достоверного результата**:

**δ V = 100\* |V2**-**V1| / V1**

2.2 Полученная относительная величина расхождения оценок **δV** сравнивается с предельно допустимой относительной величиной расхождения **Ө**.

2.3 Расхождение между двумя оценками признается существенным, если относительная величина расхождения 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**.

2.4 Если в принятом судом исследовании представлен обоснованный расчет интервала возможных значений стоимости (неопределенности) в виде процентного отклонения от достоверного результата исследования, в качестве предельно допустимой величины расхождения **Ө** используется величина процентного отклонения в сторону сопоставляемого результата. При этом наличие расчета интервала неопределенности в исследовании, поставленным судом под сомнение, во внимание не принимается.

**Пример 1**. В заключении эксперта приведен результат исследования стоимости в виде: **V1**= 10 млн. рублей, плюс 10%, минус 12%. Результат поставленного под сомнение досудебного отчета об оценке**V2** = 11 млн. рублей. Сопоставлению подлежат величина фактического расхождения результатов **δ V = 100\*|V2**-**V1| / V1=** 10% и допустимого отклонения результата экспертизы в сторону результата отчета **Ө =** 10%. Отклонение не превышает допустимого значения т.к. результат отчета не выходит за пределы интервала неопределенности результата экспертизы.

Вывод: *Отклонение результата отчета об оценке от результата судебной экспертизы* ***не признается*** *существенным.*

Если бы результат отчета был равен, например, 8,7 млн. рублей, сравнению подлежала бы величина фактического отклонения результатов (**δV =** 13%) и допустимого отклонения результата экспертизы в сторону результат отчета **Ө =** 12%. Отклонение результата отчета превышает допустимое (выходит за пределы интервала неопределенности результата экспертизы). Отклонение в таком случае **признается** существенным.

2.5 Если в принятом судом исследовании не представлен расчет величины интервала неопределенности, в качестве предельно допустимой величины расхождения **Ө** принимается величина полуширины интервала типичной неопределенности **Uтип,**которая выбирается из таблицы 2 Приложения для сегмента (подсегмента), к которому принадлежит оцениваемый объект.

**Пример 2**. Объект оценки - помещение торгового назначения высокого класса.

Оценка, полученная судебным экспертом и признанная достоверной **V1**=5 400 000 руб.

В заключении эксперта расчет интервала неопределенности оценки стоимости не представлен.

Результат досудебного отчета об оценке, поставленный под сомнение судом,**V2** = 6 500 000 руб.

Величина расхождения результатов оценки, выраженная в процентах, равна:

**δV** = (6 500 000 – 5 400 000)/ 5 400 000\* 100 = 20%

Согласно Таблице 2 сегмент объекта по уровню допустимой неопределенности результата может быть отнесен к классу B: неопределенность ниже средней. Предельно допустимая величина отклонения **Ө** для объектов данного класса равна **Uтип**= 20%.

Сопоставление процентной величины расхождения двух оценок **δV** = 20% с предельно допустимым отклонением **Ө** = 20% показывает, что результат отчета находится в пределах интервала значений стоимости, указанного в судебной экспертизе.

Вывод: *Следует признать* ***несущественным*** *расхождение результатов оценки, представленных оценщиком и судебным экспертом.*

**Примечание**. Если в заключении эксперта интервал, в котором может находиться стоимость, приведен в виде численных значений его нижней и верхней границ, результат отчета об оценке сопоставляется с указанными границами интервала. Если результат отчета не выходит за границы интервала, отклонение результатов **не признается** существенным. В противном случае отклонение **признается** существенным.

**II. СОПОСТАВЛЕНИЕрезультатов двух оценок, признаВАЕМых достоверными**

1. **Критерий** принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения между результатами двух оценок одного объекта, удовлетворяющих требованиям достоверности:

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

1. **Алгоритм** принятия решения о существенности/несущественности расхождения:

2.1 Рассчитывается величина абсолютного значения относительного (процентного) расхождения двух оценок**V1** и **V2** по формуле:

**δ V = 100\* |V2**-**V1| / Vср,** где **Vср = (V1 + V2) / 2**

2.2 Полученная относительная величина расхождения оценок **δV** сравнивается с предельно допустимой относительной величиной расхождения ****,

где **U1**,**U2 -** полуширина интервала неопределенности, ассоциируемая с оценками **V1**,**V2** соответственно.

2.3 Расхождение между двумя оценками признается существенным, если величина расхождения результатов оценки больше предельно допустимой, т. е. **δV** > **Ө**.

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

2.4 Если для каждой из альтернативных оценок имеются обоснованные расчетные интервалы **U1расч**, **U2расч**, отражающие неопределенность (погрешность) этих оценок, предельно допустимая величина расхождения рассчитывается с использованием расчетных величин полуширины интервалов ****

**Пример 1**.

Отчет об оценке №1: Оценка стоимости объекта оценки **V1**= 10 000 000 рублей, интервал, в котором может находиться стоимость **U1расч**= ±15%.

Отчет об оценке №2: Оценка стоимости **V2 =**13 000 000 рублей, интервал, в котором может находиться стоимость **U2расч**= ±20%.

Величина допустимого отклонения 0,25 = 25%

Относительное расхождение **δV = 100\* |V2**-**V1| / Vср =** 3 000000 руб. / 11500 000 руб. =26,1%

Относительное расхождение результатов превышает допустимую величину.

**Вывод:** *Расхождение результатов оценок* ***признается*** *существенным*.

**Примечание.** Существенное расхождение результатов двух оценок, признанных первоначально достоверными, свидетельствует о том, что хотя бы один из результатов не является достоверным.

2.5 Если обе оценки не имеют расчетных значений интервала неопределенности, предельно допустимая величина расхождения рассчитывается с использованием допустимой величины полуширины интервала типичной неопределенности ****

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

2.6 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 **U2тип** – для второй: ****

При этом полуширина типичной неопределенности **U2тип** выбирается из таблицы 2 Приложения для сегмента (подсегмента), к которому принадлежит оцениваемый объект.

# Пример 2

Объект оценки: Двухкомнатная квартира в доме бизнес-класса.

Результат первого отчета об оценке **V1** = 9 500 000 рублей ± 21%

Результат второго отчета об оценке **V2** = 12 900 000 рублей. Расчет интервала неопределенности не представлен.

Величина расхождения результатов оценки, выраженная в процентах, равна:

**δV** = |9 500 000 – 12900 000)| / 11200 000 × 100 = 30,4%

Сегмент объекта (квартиры) по уровню допустимой неопределенности результата может быть отнесен к классу А – низкая неопределенность (см. Приложение). Для объектов данного класса допустимая величина полуширины интервала **U2тип =** 15%.

Величина допустимого отклонения составляет **Ө =**0,258 = 25,8%

Сопоставление величины расхождения двух оценок **δV** = 30,4% с предельно допустимым отклонением **Ө =** 25,8%, показывает, что расхождение результатов превышает допустимую величину

**Вывод:** *Расхождение результатов оценок признается* ***существенным.***

# Приложение

## Значения допустимых значений полуширины интервала типичной неопределенности

Таблица 1

| **Обозначение**  **уровня (класса) неопределенности** | **Класс неопределенности (погрешности)** | **Допустимая величина полуширины интервала неопределенностиUтип** |
| --- | --- | --- |
| 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) 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 |

Значения приемлемого диапазона отклонений пересматриваются с периодичностью, установленной органом, утвердившим настоящие Методические рекомендации. Внеочередной пересмотр значений диапазона проводится при наличии сведений о существенном изменении ситуации на соответствующем сегменте рынка.

# 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, 2018. – 111 с.
      3. Ильин М.О. , Лебединский В. И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. URL: https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti\_statya.pdf
      4. 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>.
      5. Баринов Н.П., Грибовский С.В. Зельдин М.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. Встречные мысли. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 9(96), 2009URL: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3116>
      6. Лейфер Л. А. Характеристики точности и неопределенности оценки. Модели и методы их определения.URL: <http://www.labrate.ru/leifer/models_and_methods_for_determining_the_accuracy_and_uncertainty_assessment-2013.pdf>
      7. Баринов Н.П. Расчет интервала неопределенности оценки стоимости методами сравнительного подхода. / Оценка и оценочная деятельность: проблемы и перспективы: коллективная монография / под ред. Н.Ю. Пузыня, СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2019, 140 с. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41584119>

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 в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и Федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр» (Электронный ресурс) URL: [http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1123482/](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1123482/%20) [↑](#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/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/%20) [↑](#footnote-ref-2)
3. 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/](http://base.garant.ru/12123142/%20) [↑](#footnote-ref-3)
4. 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/> [↑](#footnote-ref-4)
5. См., например, 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., см. также Баринов Н.П. Расчет интервала неопределенности оценки стоимости методами сравнительного подхода / Вопросы оценки, №4, 2019. [↑](#footnote-ref-5)