

Председателю
Верховного Суда Российской Федерации
Лебедеву В.М.

121260, г. Москва, ул. Поварская, д.15

Уважаемый Вячеслав Михайлович!

Нам стало известно, что 22.12.2015 г. в Верховном Суде Российской Федерации будет рассматриваться дело №А09-6803/2014 о взыскании убытков, причиненных истцу, по его мнению, результатами «недостоверной» оценки оценочной компанией ООО «Ко-Инвест Брянск». В качестве основания взыскания убытков истцом указывается то, что рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, **на 5,5% отличается** от стоимости, утвержденной судом на основе судебной экспертизы (1 726 100 и 1 631 000 рублей соответственно).

Мы, оценщики, работающие на территории Смоленской области, **предлагаем рассматривать отличие на 5,5% рыночной стоимости**, установленной в отчете ООО «Ко-Инвест Брянск», от рыночной стоимости, утвержденной судом на основе судебной экспертизы, **как объективное следствие вероятностной природы** рыночной стоимости и рыночной неопределенности. Указанное расхождение между оценками является несущественным, поскольку размер допустимой погрешности оценки для такого рода объектов оценки существенно выше. Факт расхождения результатов не только не должен являться доказательством недостоверности оценки, проведенной оценочной компанией ООО «Ко-Инвест Брянск» и основанием для возмещения каких-либо убытков, а, наоборот, подтверждает корректность проведенной первичной оценки.

По нашему мнению, затрагиваемый в данном случае вопрос заслуживает справедливой правовой оценки, а в связи этим при формировании позиции Верховного Суда Российской Федерации предлагаем учитывать следующее:

1. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер.

Вероятностный характер рыночной стоимости закреплен в законодательстве об оценочной деятельности. Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается **«наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке...»**. В Федеральных стандартах оценки (далее – ФСО), а именно в п. 30 ФСО№7¹ указано, что оценщик **«приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость...»**, а в п. 26 ФСО №1², что оценщик **«имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость»**.

2. Мы, практикующие оценщики региона, граничащего с Брянской областью, считаем, что рыночный разброс цен на объекты, аналогичные объекту оценки по делу №А09-6803/2014, составляет более 30%.

В рамках рассматриваемого дела объектом оценки выступает нежилое помещение, расположенное в городе Сельцо Брянской области, рынок недвижимости которого нельзя охарактеризовать как активный. Проводимые исследования на российском рынке недвижимости показывают, что для объектов нежилой недвижимости, расположенных не в центрах субъектов Российской Федерации, разброс цен обычно превышает 30%, в отдельных

¹ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

²ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.

регионах этот разброс достигает еще большей величины. Это является стандартной практикой ценообразования на рынке недвижимости, и не может рассматриваться как следствие чьих-либо ошибок.

3. Отличия результатов оценки отдельных отчетов являются существенными, если результат, полученный в одном отчете, выходит за границы диапазона стоимости, полученной в другом отчете.

В законодательстве имеет место положение, описывающее критерий существенности для отличий в стоимости. В частности в п. 25 ФСО №1 указывается, что существенным признается отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (метода).

Анализу точности результатов оценки и пределов ответственности оценщика посвящено ряд работ ведущих российских ученых в области оценочной деятельности, в которых показано, что различие в стоимостях, полученных в разных отчетах, можно считать существенными только тогда, когда они выходят за границы установленных для них диапазонов.

4. Решение по делу №А09-6803/2014 будет являться важным прецедентом и в случае взыскания убытков с Оценщика приведет к негативным социально-экономическим последствиям для оценочной деятельности и страны в целом.

Как было показано выше, **результаты определения стоимости** в отчетах об оценке одних и тех же объектов **всегда отличаются по объективным причинам**. Таким образом, по нашему мнению, возможное принятие решения о том, что несущественное расхождение в результатах на 5,5% является основанием для признания одной из оценок недостоверной, может в дальнейшем послужить причиной тому, что любой отчет об оценке может быть оспорен по этому основанию. На практике это будет означать, что все сделки, сопровождаемые отчетами об оценке, в т.ч. **приватизация государственного и муниципального имущества**, корпоративные и другие сделки, могут быть оспорены. Помимо прямого конфликта интересов между государственными учреждениями (Росреестр, Росимущество, ФНС и т.п.), являющимися активными потребителями оценочных услуг, будет нанесен ощутимый урон малому и среднему предпринимательству, к которому относится подавляющее большинство оценочных компаний России.

С учетом изложенного выше, **предлагаем рассматривать отличие на 5,5% рыночной стоимости**, установленной в отчете ООО «Ко-Инвест Брянск», от рыночной стоимости, утвержденной судом на основе судебной экспертизы, **как объективное следствие вероятностной природы** рыночной стоимости и рыночной неопределенности. Указанное расхождение между оценками является несущественным, поскольку размер допустимой погрешности оценки для такого рода объектов оценки существенно выше. Факт расхождения результатов не только не должен являться доказательством недостоверности оценки, проведенной оценочной компаний ООО «Ко-Инвест Брянск» и основанием для возмещения каких-либо убытков, а, наоборот, подтверждает корректность проведенной первичной оценки.

Председатель Смоленского обкома Всероссийского профсоюза работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций, генеральный директор ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании», член Экспертного совета

 Г.И. Ковалева

Ассоциации СРО «НКСО», специалист – оценщик, имеющая опыт работы в оценочной деятельности с 1994 г.

Президент НП «Смоленская региональная коллегия оценщиков», специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2004 г.

Специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2002 г., член Экспертного совета Ассоциации СРО «НКСО»

Специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2004 г., квалификационный сертификат эксперта саморегулируемой организации оценщиков

Специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2004 г., квалификационный сертификат эксперта саморегулируемой организации оценщиков

Специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2003 г., квалификационный сертификат эксперта саморегулируемой организации оценщиков

Специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2004 г., квалификационный сертификат эксперта саморегулируемой организации оценщиков

Специалист – оценщик, имеющий опыт работы в оценочной деятельности с 2008 г., квалификационный сертификат эксперта саморегулируемой организации оценщиков

 А.Н. Рогулин

 П.А. Дунаев

 А.А. Слепцов

 Е.В. Слепцова

 Т.В. Дунаева.

 А.Н. Москалев

 С.В. Новожилов