

Председателю
Верховного Суда Российской Федерации
Лебедеву В.М.
121260, г. Москва, ул. Поварская, д.15

Уважаемый Вячеслав Михайлович!

22.12.2015 г. в Верховном Суде Российской Федерации будет рассматриваться дело №А09-6803/2014 о взыскании убытков, причиненных истцу, по его мнению, результатами «недостовой» 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).

По нашему мнению, затрагиваемый в данном случае вопрос действительно заслуживает справедливой правовой оценки, в связи с чем при формировании позиции Верховного Суда Российской Федерации предлагаем учитывать следующее.

1. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер. Неопределенность – неотъемлемая характеристика процесса и результата оценки.

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), в частности 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»**.

Вопросы неопределенности результатов оценки нашли отражение в документах международных организаций, в т.ч.: Международного совета по стандартам оценки, Ассоциации дипломированных сертифицированных бухгалтеров, Королевского института сертифицированных оценщиков недвижимости (RICS), Базельского комитета по банковскому надзору. Результат применения любых методов оценки рыночной стоимости всегда сопровождается неопределенностью, которая исторически рассматривается оценочным сообществом и заказчиками оценки как неотъемлемая характеристика процесса и результата оценки. Теме неопределенности результатов оценки посвящено множество научно-методических работ российских авторов (см. *Приложение 1*), что, как минимум, свидетельствует об уже проделанной существенной методологической работе по данному направлению представителями науки. Выделяют следующие основные источники и факторы неопределенности: рыночная неопределенность; неопределенность моделей и методов; неопределенность исходных данных (подробно см. *Приложение 2*).

2. Рыночный разброс цен на объекты, аналогичные объекту оценки по делу №А09-6803/2014, составляет более 30%.

Даже на самых развитых рынках товаров народного потребления рыночный разброс цен на одинаковые товары, как правило, превышает 5%, имеющие место в рассматриваемом деле. Например, наиболее развитый рынок недвижимости в России –

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

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