

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.

рынок квартир в г. Москве – характеризуется рыночным разбросом цен более 5%, даже на типовые квартиры. В рамках рассматриваемого дела объектом оценки выступает нежилое помещение, расположенное в городе Сельцо Брянской области, рынок недвижимости которого нельзя охарактеризовать как активный. Проводимые исследования (например, [22, 23, 25]) показывают, что для объектов нежилой недвижимости, расположенных не в центрах субъектов Российской Федерации, разброс цен обычно превышает 30%. 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.

Анализу точности результатов оценки и пределов ответственности оценщика посвящено ряд работ ведущих российских ученых в области оценочной деятельности (например, [1, 2, 4, 6 и т.д.]). В них показано, что различие в стоимостях, полученных в разных отчетах, можно считать существенными только тогда, когда они выходят за границы установленных для них диапазонов.

В законодательстве также 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).

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. Представляется очевидным возникновение риска эскалации социальной напряженности, что может привести к социальному взрыву, огромному количеству судебных разбирательств и как результат – к остановке работы и банкротству предприятий.

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.

Приложения:

- приложение 1 – научные и методические работы, посвященные вопросам неопределенности при осуществлении оценочной деятельности – на 2 (двух) л.;
- приложение 2 – основные источники и факторы неопределенности – на 1 (одном) л.;
- приложение 3 – книга «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник (2-е издание).

09.12.2015 г.

Доктор экономических наук, профессор Финансовой академии при Правительстве РФ, Вице-президент НП «СМАОс», директор ООО «Институт оценки», член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

 Н.В. Волович

Кандидат экономических наук, Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»

 М.О. Ильин

Кандидат экономических наук Член Правления НП «СРОО «АРМО», Вице-президент НП «СРОО «ЭС», директор магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» РЭУ им. Г.В. Плеханова

 К.Е. Калинкина

Президент СРО оценщиков «Экспертный совет», руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре, член четырех рабочих групп при Государственной Думе РФ, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

 А.В. Каминский

Доктор экономических наук, профессор, заслуженный работник высшей школы РФ, член экспертного совета СРО СМАО

 А.П. Ковалев

Доктор экономических наук, Первый вице-президент Российского общества оценщиков, в.н.с. ЦЭМИ РАН, профессор кафедры экономики интеллектуальной собственности МФТИ

 Ю.В. Козырь

Доктор экономических наук, профессор МГСУ, Вице-президент СРО «РАО», Первый заместитель Генерального директора ООО «ЦНЭС», член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

 К.Ю. Кулаков

Кандидат экономических наук, Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет», член РГ АСИ по совершенствованию оценочной деятельности

 В.И. Лебединский

Доктор технических наук, профессор, Председатель
«Комитета по научному и методическому
обеспечению оценочной деятельности» СРО НКСО и
РКО



Б.Е. Лужанский

Доктор технических наук, профессор, член Совета
Российского общества оценщиков, член Президиума
Экспертного Совета РОО



Х.А. Мамаджанов

Доктор сельскохозяйственных наук, профессор,
руководитель Рабочего органа Совета по оценочной
деятельности при Минэкономразвития России



П.М. Сапожников

Кандидат технических наук, Вице-президент, член
Совета Национальной Ассоциации Оценочных
Компаний Финансовых Рынков, Генеральный
директор ООО «Центр ВЛ»



А.А. Слуцкий

**Научные и методические работы, посвященные вопросам неопределенности
при осуществлении оценочной деятельности**

1. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 4 (91). С. 59–72.
2. Баринов Н.П., Грибовский С.В., Зельдин М.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. Встречные мысли // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 9 (96). С. 43–55.
3. Лейфер Л.А. Массовая и индивидуальная оценка. Точность методов и цена ошибок // Вопросы оценки. 2011. № 1.
4. Лейфер Л.А. Какую точность оценки может гарантировать оценщик // Регистр оценщиков. 2011. № 10.
5. Лейфер Л.А. Методы и модели оценки недвижимости. LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG Heinrich-Böcking. Str. 6-8. 66121 Saarbrücken, Germany Lambert Academic Publishing. 2012.
6. Лейфер Л.А. Точность и неопределенность оценки. Проблемы и пути решения // Регистр оценщиков. 2012. № 11.
7. Ковалев А.П. Повышение достоверности результатов оценки машин и оборудования при применении доходного подхода // Докл. V Поволжской научно-практ. конф. оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности». Н. Новгород, 2012.
8. Лужанский Б.Е. Оценка стоимости с учетом погрешности и неопределенности исходной информации // Московский оценщик. Февраль 2005. № 1 (32).
9. Лейфер Л.А. Проблемы воспроизводимости результатов в оценочной деятельности. URL: <http://pcfko.ru/research2.html#1>
10. Лейфер Л.А. Характеристики точности и неопределенности оценки. Модели и методы их определения. URL: <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Conference/ROO-06-2013/docs/Leyfer.pdf>
11. Костин А.В., Смирнов В.В. Полнота, точность, неопределенность, недоопределенность и нечеткость в оценке стоимости. Согласование результатов оценки, основанное на нечеткой логике. URL: www.labrate.ru/057404/057404.doc
12. Костин А.В., Смирнов В.В. Метод согласования результатов оценок стоимости, основанный на нечеткой логике // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 12.
13. Краснощеков С.Н. Согласование результатов оценки с учетом неопределенностей исходных данных // Оценочная деятельность. 2008. № 1. СНМД РОО 04-090-2015 260 РОО, 2015

14. Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки СНМД РОО 04-090-2015 РОО, 2015
15. Basel Committee Banking Supervision. Supervisory guidance for assessing banks' financial instrument fair value practices. Bank for International Settlements. April 2009.
16. Стандарты оценки RICS. Российское издание. 6-е издание 2008. P5. Неопределенность при проведении оценки.
17. Костенко А.Е. Анализ проекта стандарта «оценка справедливой стоимости». URL: <http://www.be5.biz/ekonomika1/r2011/1504>
18. Международные стандарты оценки 2011 / пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, и. А.И. Артеменкова. М.: Российское общество оценщиков, 2013. С. 27 .
19. Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.А. Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии // RWAY. Август 2013.
20. Лейфер Л.А. Модели и методы качественного и количественного анализа неопределенности результатов оценки // RWAY. Июль 2013.
21. Лужанский Б.Е. Методика оценки неопределенности результатов и существенности расхождения стоимости по данным отчетов об оценке // Регистр оценщиков. 2013. № 14.
22. М.О. Ильин, В.И. Лебединский. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами. URL: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>
23. М.О. Ильин, В.И. Лебединский. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. URL: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itogovoj-stoimosti/>
24. Пособие для оценщиков: «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)». Часть 1. Нижний Новгород. 2015.
25. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015. – 272 с.

Основные источники и факторы неопределенности

Рыночная неопределенность связана, прежде всего, с макроэкономическими и микроэкономическими процессами на рынке и вероятностной природой самого рынка. Даже сделки с идентичными и полностью заменяемыми активами, происходящие в одно и то же время и при одних и тех же условиях, могут осуществляться по различающимся ценам. Вариабельность цен в данном случае может быть связана как с особенностями объектов сделки и особенностями рынка, так и разными целями участников рынка, различием уровней их информированности, мотивацией сторон и другими субъективными факторами. В силу этого один и тот же объект может продаваться на свободном конкурентном рынке по различным ценам. Таким образом, случайный характер цен сделок неизбежно приводит к неопределенности результата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Неопределенность моделей и методов связана со свободой выбора того или иного метода при выполнении оценки. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Поскольку различные методы и модели могут приводить к различающимся результатам, величина рыночной стоимости, определенная двумя независимыми оценщиками, может различаться.

Неопределенность исходных данных связана с тем, что все расчеты рыночной стоимости основываются на рыночных данных, которые обычно представляют собой статистические характеристики рынка. Количество данных, используемых для определения этих характеристик, в силу статистических закономерностей делает невозможным точное нахождение параметров распределения случайной величины. Все объекты, выставляемые на рынок, обладают своими особенностями, которые нельзя полностью отразить в их описании, и поэтому могут иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах отличия по тем или иным признакам. В силу неучитываемых параметров даже идентичные объекты (по своим основным характеристикам, местоположению и т. п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок.