



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва, 123007, souzsoo@mail.ru

Исх. №10043 от 15.07.22

Руководителям членов Союза СОО

Уважаемые руководители членов Союза!

С целью информирования заказчиков и пользователей отчетов, а также оценщиков, выпускающих отчеты об оценке и выступающих в качестве судебных экспертов, о допустимой величине расхождения двух результатов оценки стоимости одного объекта недвижимости на одну дату, прошу Вас довести до сведения членов возглавляемых Вами саморегулируемых организаций оценщиков следующую позицию Союза СОО.

1. 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 России от 11 июля 2017 года N 20-п).
2. Действующие федеральные стандарты оценки (ФСО №1, п.26, ФСО №7, п.30) рекомендуют оценщику помимо указания в отчете итоговой величины стоимости приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. Эта рекомендация направлена на предотвращение введения пользователя отчета в заблуждение относительно достигаемой точности оценки стоимости.
3. Таким образом, 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 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).
4. 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.

5. Установление в документе Союза СОО границ допустимого расхождения двух результатов оценки стоимости одного объекта направлено на фиксацию существования неопределенности результатов оценки и защиту оценщика в случаях допустимого расхождения результатов оценки от необоснованных претензий, связанных с использованием результата оценки.
6. Рекомендуемы границы допустимого расхождения двух результатов оценки объектов для различных сегментов рынка недвижимости, а также правила принятия решения о несущественности и существенности фактического расхождения двух оценок стоимости представлены в прилагаемых Правилах определения существенности/несущественности расхождения двух оценок стоимости.
7. Настоящую позицию Союза СОО рекомендуется учитывать также при сопоставлении расхождения результатов оценки, полученных в рамках досудебного отчета об оценке и заключения по результатам судебной экспертизы, отвечающей на вопрос о величине стоимости объекта исследований.

Приложение – на 2 л.

С уважением,
Председатель Совета Союза СОО



А.Н.Лунык

**ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ / НЕСУЩЕСТВЕННОСТИ
РАСХОЖДЕНИЯ ДВУХ ОЦЕНОК СТОИМОСТИ**

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

Уровень неопределенности	Сегмент (подсегмент) рынка	Нижняя граница расхождения	Верхняя граница расхождения
Низкая неопределенность (погрешность)	1. Квартиры классов эконом, комфорт, бизнес-класса и класса элит	10%	30%
	2. Жилые дома и коттеджи класса эконом и комфорт		
	3. Земельные участки под ИЖС		
Средняя неопределенность (погрешность)	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		
Высокая неопределенность (погрешность)	1. Специализированные объекты сельскохозяйственного производства	20%	60%
	2. Специализированные объекты, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса, не указанные выше		
	3. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку		
	4. Земельные участки под спортивную и рекреационную застройку		
	5. Земельные участки под протяженные объекты (дороги, ЛЭП, трубопроводы и т.п.)		

Уровень неопределенности	Сегмент (подсегмент) рынка	Нижняя граница расхождения	Верхняя граница расхождения
	6. Земельные участки под комплексное освоение территории		

2. Правила определения существенности расхождения оценок по данным таблицы.

1. Величина расхождения определяется как выраженное в процентах отношение разности значений двух оценок стоимости к их среднему значению (полусумме значений).
2. 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.
3. 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.
4. 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.