

О допустимом расхождении двух оценок рыночной стоимости объекта недвижимости

Н.П. Баринов

директор по научно-методической работе ГК «Аверс», доцент, кандидат технических наук (г. Санкт-Петербург)

В.В. Жуковский

председатель Совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (г. Санкт-Петербург)

М.А. Зельдин

управляющий партнер Группы компаний «Аверс» (г. Санкт-Петербург)

В.В. Консетова

генеральный директор ООО «АФК-Аудит», член российской сети аудиторских организаций «РУКОН» (г. Санкт-Петербург)

Л.А. Лейфер

научный руководитель Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

Николай Петрович Баринов, n.barinov@bk.ru

Решением Совета Союза саморегулируемых организаций оценщиков (Национального объединения СРО оценщиков) 14 июля 2022 года приняты Правила определения существенности/несущественности расхождения двух оценок стоимости недвижи-

мости [1] (далее – Правила). Помимо Правил, в этом документе содержится таблица значений нижней и верхней границ допустимого расхождения таких оценок.

Приведем таблицу и текст утвержденных правил¹.

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

Уровень неопределенности (погрешности)	Сегмент (подсегмент) рынка	Граница расхождения, %	
		нижняя	верхняя
Низкий	1. Квартиры классов эконом, комфорт, бизнес-класса и класса элит	10	30
	2. Жилые дома и коттеджи классов эконом и комфорт		
	3. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство		
Средний	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		

¹ URL: https://souzsoo.ru/f/ish_10043_rekomendacii_po_zavedomoi_nesushchestvennosti.pdf

Средний	4. Складские помещения, производственно-складские объекты, высококлассные (логистические) складские объекты	15	45
	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		
Высокий	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.)		
	6. Земельные участки под комплексное освоение территории		

Правила определения существенности расхождения оценок в соответствии с таблицей

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, то 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, то 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, то расхождение рассматривается как допустимое. Такое расхождение может быть признано существенным только при условии убедительного дополнительного обоснования.

Правила, принятые Советом «Союза СОО», призваны решать три основные задачи:

1) предотвращать введение в заблуждение судебных экспертов, пользователей отчетов и заключений об оценке стоимости относительно достижимой точности (неопределенности) оценки;

2) защищать оценщиков всех саморегулируемых организаций (и судебных экспер-

тов) от неправомерных претензий, если альтернативная оценка отличается в пределах, обусловленных вероятностной природой рынка недвижимости и принципиальными ограничениями методов оценки, и не содержит признаков искусственного завышения или занижения результата оценки;

3) защищать интересы государства и других потребителей оценки от неправомерного искажения результатов оценки и

попыток оправдать это вероятностной природой рынка, принципиальными ограничениями методов оценки и т. п.

На неопределенность (неоднозначность, размытость) результата оценки, порождаемую вероятностным характером рынка, рядом других факторов, и, как следствие, неизбежность расхождения результатов оценки одного и того же объекта отечественные специалисты впервые обратили внимание более десяти лет назад (см., например, [2]). Тогда был поднят вопрос о необходимости разработки лишенной субъективизма процедуры принятия решения относительно того, можно ли признать расхождение допустимым, и сформировать единый справедливый подход к анализу результатов оценки одного объекта, полученных разными оценщиками. Для этого необходимо было сформулировать, согласовать и стандартизировать некоторые разумные правила, позволяющие установить, в каких случаях расхождение двух оценок может быть объяснено наличием факторов неопределенности, а в каких расхождение двух оценок следует признать недопустимым. В этой же работе был предложен принцип и достаточно простые правила принятия решений относительно того, является расхождение между двумя оценками одного и того же объекта допустимым, обусловленным объективными факторами, или это расхождение следует признать недопустимым, являющимся результатом ошибки или преднамеренных действий оценщика. Предложение сводилось к сопоставлению интервалов, ассоциируемых с каждой из сопоставляемых оценок. Тема неопределенности результата и правил признания расхождения допустимым нашла дальнейшее развитие в работе [3], после чего последовал ряд публикаций и методических разработок, развивающих эту тему. Однако до выхода федеральных стандартов в 2014 и 2015 годах тема неопределенности не выходила за рамки научных исследований.

Со временем неопределенность оценки стоимости была признана федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, а также решениями Конституционного и Верховного судов Российской Федерации.

В федеральных стандартах оценки, действовавших в период подготовки настоящей публикации (ФСО № 1 [4] и ФСО № 7 [5]), содержатся положения (пункты 26 и 30 соответственно) о том, что оценщик, *помимо указания в отчете итоговой величины стоимости, имеет право приводить (приводит) свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.* Иными словами, эти положения стандартов признают, что указанная в отчете итоговая величина является лишь одним из возможных значений рыночной стоимости.

Новые общие федеральные стандарты, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200², напрямую признают расхождение результатов оценки и предусматривают возможность установления уровня его существенности. Так, пункт 16 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» содержит следующие положения: «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. ... В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: ... проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки».

В пункте 11 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» указано: «В отчет об оценке могут быть включе-

² Стандарты вступают в силу через полгода после утверждения и публикации – в ноябре 2022 года.

ны иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки...».

Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО) содержат Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки [6]. Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утверждены методические разъяснения по округлению итоговой величины стоимости [7], основанные на том, что указание величины стоимости без округления способно ввести в заблуждение пользователя отчета относительно точности результатов оценки.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации [8] содержится следующее положение: «При этом имеющиеся допустимые различия в методах оценки делают неизбежными не только несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки, но и определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом, что и тот и другой результаты считаются достоверными...».

Позиция Верховного Суда Российской Федерации аналогична: при соблюдении установленных правил проведения оценки возможно получение «неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки» (см. [9]).

Вместе с тем понятно, что «неодинаковость» и «определенные расхождения» результатов оценки одного объекта имеют разумные границы, выход за которые ставит под сомнение несущественность наблюдаемого различия и соблюдение одним

или несколькими оценщиками установленных правил и общепринятых положений методологии оценки. Нельзя назвать допустимым различие результатов в 7 раз, как это наблюдалось, например, при оценке одного объекта почти тремя десятками оценщиков (см. [10]). Но каковы могут быть границы различия в стоимости в количественном измерении?

Специфика оценочной деятельности заключается в том, что оцениваемая величина – рыночная *стоимость* – на рынке непосредственно не наблюдается и является расчетной величиной. Наблюдению доступны *цены* на такие же или аналогичные объекты, и возникает искушение принимать наблюдаемый интервал (диапазон) цен в качестве интервала, «в котором может находиться стоимость». Ситуация усугубляется тем, что в действующих федеральных стандартах № 1 и № 7 даны не вполне четкие формулировки – ведь если интервал возможных значений стоимости меньше интервала цен, то интервал цен формально также является интервалом, «в котором может находиться стоимость». Более корректной была бы следующая формулировка: «интервал, в котором может находиться подавляющее большинство значений стоимости», однако ее не назовешь краткой и исчерпывающей. В любом случае использование *интервала цен*, когда речь идет об *интервале стоимости*, является недопустимой ошибкой, так как эти интервалы могут существенно различаться в одной и той же ситуации.

В зависимости от сегмента рынка недвижимости, его активности и развитости возможен различный уровень неопределенности, поэтому требования к допустимой величине расхождения могут различаться для разных сегментов. Авторам неизвестны публикации, содержащие количественные оценки допустимого расхождения результатов оценки стоимости одного объекта на отечественных рынках недвижимости. В то же время известны попытки определения «точности» оценки – величины интервала,

в котором может находиться оцениваемая стоимость.

Первой публикацией, содержащей экспертные оценки интервалов неопределенности (точности) оценки недвижимости, можно назвать статью [11] под обещающим названием «Практические рекомендации...». Однако опубликованные значения интервалов группировались не по конкретным сегментам рынка, а по трем уровням трех критериев:

- оборачиваемость объектов (частота сделок);
- развитость рынка;
- качество информации.

При этом требовались оценочные суждения для выбора одной из трех градаций каждого критерия, что не позволило этим данным претендовать на конкретность и завоевать широкое признание.

Другой, значительно более детальной публикацией на эту тему является работа [12], в которой значения интервалов неопределенности результатов оценки даны в рамках трех подходов к оценке стоимости с учетом сегментов и уровня активности рынка. Кроме того, в работе сформулирован подход к определению существенности/несущественности расхождения между результатами каждого подхода (метода) в рамках одного отчета, который в целом применим и к сравнению итоговых результатов, полученных в двух отчетах (заключениях экспертов) об оценке стоимости одного объекта.

Величина интервала неопределенности каждой из оценок стоимости может быть связана с величиной допустимого расхождения двух оценок. Логика этой связанности такова. Каждый из оценщиков, представляя в отчете итоговый результат, сопровождаемый интервалом неопределенности, фактически заявляет, что он смог дать оценку рыночной стоимости объекта как середину интервала (или иную его точку) и обосновал границы интервала, но не может сказать точнее (стоимость может находиться в любой из точек этого

интервала). Но если стоимость может находиться в любой точке каждого интервала, то она может находиться и в общей для сравниваемых интервалов точке (общих точках), когда интервалы пересекаются. То есть в этом случае оба оценщика, предъявляя разные по величине оценки стоимости, говорят об одной возможной величине стоимости. И лишь когда интервалы, присущие оценкам, не имеют общих точек (не пересекаются), можно говорить о различных величинах стоимости, определенных в сравниваемых отчетах. Отсюда очевидно, что граничное допустимое расхождение двух оценок стоимости соответствует одной точке пересечения их интервалов и составляет сумму обращенных друг другу полуинтервалов неопределенности каждой из сравниваемых оценок.

Результаты экспертных опросов о величине интервала неопределенности оценок объектов недвижимости, представленные в работе [12], были положены в основу проекта Методических рекомендаций «Правила принятия решения о существенности расхождения результатов двух или нескольких оценок стоимости». Проект был рассмотрен в рамках работы Комитета по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности Союза СОО. В этом документе критерием существенности расхождения двух оценок являлся выход величины фактического расхождения за пределы интервала, равного сумме полуинтервалов неопределенности каждой из двух оценок стоимости. В ходе обсуждения этого проекта на заседании Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке в марте 2021 года с участием руководителей и членов Комитета по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности были сделаны замечания и даны предложения по доработке Методических рекомендаций (см. [13]). Одно из критических замечаний состояло в том, что неопределенность результата оценки является сугубо индивидуальной и априорные оценки существенного расхождения оценок, общего даже для узкого сегмента

(подсегмента) рынка недвижимости, не могут быть обоснованными.

Однако очевидным представляется существование минимальных различий между двумя оценками стоимости, которые воспринимаются участниками рынка и экспертами как бесспорно, заведомо несущественные, свидетельствующие об одном и том же значении рыночной стоимости объекта оценки. Например, различие оценок стоимости в 0,1 процента, 0,5 процента или в 1 процент ни у кого не вызывает никаких сомнений в его несущественности. Закономерно возникает вопрос: каково значение различия двух оценок стоимости, в пределах которого оно не вызывает сомнения в несущественности? То есть до каких значений различие оценок может считаться несущественным бесспорно, заведомо, без сомнений?

Для ответа на этот вопрос рабочей группой Комитета по стратегии Национального объединения СРО оценщиков был организован электронный опрос опытных оценщиков, включая членов экспертных советов пяти саморегулируемых организаций оценщиков. В период с октября 2021 по май 2022 года³ в среде anketolog.ru было собрано 105 анкет, содержащих оценки не вызывающего сомнений, однозначно допу-

стимого расхождения между двумя оценками одного объекта, относящегося к одному из 30 сегментов (подсегментов) рынка недвижимости, для двух уровней активности рынка. Оценщики-респонденты представляли 24 региона страны, средний стаж оценочной деятельности составил 15 лет.

Респонденты имели право указывать значения не для всех сегментов рынка, поэтому число оценок по каждому сегменту колебалось от 97 до 105. По каждому сегменту были рассчитаны среднее и медианное значения, также были построены диаграммы распределения оценок допустимого расхождения. Гистограммы показали, что практически во всех сегментах присутствуют отдельные оценки, резко отличающиеся от остальных, которые можно рассматривать как выбросы. Обработка усеченных выборок (с удалением числа выбросов в пределах 5 процентов от общего числа ответов) выявила, что выбросы оказывают влияние лишь на среднее значение и не влияют на значения медианы. В связи с этим в качестве граничного показателя выбрано медианное значение расхождения как менее чувствительное к отдельным экстремальным оценкам. Результаты обработки и необходимые примечания к ним представлены в таблице 1.

Таблица 1

Величина однозначно допустимого расхождения двух равноправных оценок рыночной стоимости одного объекта для разных сегментов (подсегментов) рынка недвижимости

Сегмент (подсегмент) рынка	Величина расхождения на различных рынках, %	
	активный	неактивный
ПОМЕЩЕНИЯ		
1. Квартиры классов эконом и комфорт	7,5	15
2. Квартиры бизнес-класса и класса элит	10	20
3. Жилые дома и коттеджи классов эконом и комфорт	10	20
4. Жилые дома и коттеджи бизнес-класса и класса элит	15	25
5. Офисные помещения	15	25

³ В период опроса после 24 февраля 2022 года респондентов просили не учитывать изменения состояния рынков, произошедшие после этой даты, и давать свои оценки для невозмущенного рынка в предшествующий период.

Окончание таблицы 1

6. Офисы низкого класса (С, D)	15	25
7. Офисы высокого класса (А, В)	15	25
8. Помещения для торговли и сферы услуг	15	25
9. Торговые объекты низкого и среднего классов	15	25
10. Высококласная торговая недвижимость	15	25
11. Помещения складского назначения	15	25
12. Складские объекты производственного назначения	15	25
13. Складские объекты высокого класса (логистические)	15	25
14. Универсальные производственные объекты	15	25
15. Объекты пищевого производства	15	30
16. Объекты придорожного сервиса, включая АЗС	15	30
17. Специализированные объекты сельскохозяйственного производства	20	30
18. Специализированные объекты, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса, не указанные выше	20	30
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ		
19. Под ИЖС	10	20
20. Под мало- и среднеэтажную застройку	15	25
21. Под многоэтажную застройку	15	30
22. Под комплексное освоение	20	30
23. Под офисную застройку	15	30
24. Под торговую застройку	15	30
25. Под промышленную застройку	15	30
26. Под рекреационную застройку	20	30
27. Под спортивную застройку	20	30
28. Под объекты придорожного сервиса	15	30
29. Под протяженные объекты (дороги, ЛЭП, трубопроводы и т. п.)	20	30
30. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15	30

Примечания:

1) величина расхождения дана как выраженное в процентах отношение разности значений двух оценок стоимости к среднему значению (полусумме значений);

2) под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного числа продавцов и покупателей и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом (объекты жилой, офисной и складской недвижимости в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и т. п.);

3) под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным числом продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом (коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, иные объекты с ограниченным числом покупателей);

4) единый для всех территорий и сегментов рынка показатель (набор показателей), отделяющий активный рынок от неактивного, установить не представляется возможным. При сравнении двух результатов оценки решение об отнесении объекта оценки к одному из двух состояний рынка принимает лицо (эксперт), проводящее сравнение. Сделанный выбор должен быть обоснован экспертом в том числе с использованием имеющихся справочных данных о численных показателях активности рынка (см., например, [14]). Если эксперту не удастся надежно обосновать выбор состояния рынка, к которому относится объект оценки, величина допустимого расхождения оценок стоимости объекта принимается из столбца для активного рынка.

Результаты оценок допустимого расхождения ожидаемо различаются для активного и неактивного рынков, что ставит задачу корректного определения уровня активности рынка в каждом конкретном случае. Эта задача не является тривиальной и, хотя имеются рекомендации по определению активности рынка по наблюдаемым частным индикаторам (см., например, [14]), предстоит организовать работу по регулярному мониторингу значений таких индикаторов рынка, чтобы обеспечить надежную оценку активности конкретного рынка.

В то же время можно отметить, что величина заведомо несущественного расхождения, определенная для активного рынка, является еще в большей степени несущественной для неактивного рынка. Если для неактивного рынка несущественным признается различие в 20 процентов, то различие в 10 процентов тем более будет несущественным, и пока не будет обеспечено надежное определение уровня активности рынка, можно использовать величину несущественного расхождения для активного рынка в качестве нижней границы допустимого расхождения для конкретного сегмента (подсегмента) рынка без учета степени его активности.

Именно таким образом были использованы результаты опроса оценщиков-экспертов при формировании принятых Союзом СОО Правил (см. таблицу, содержащуюся в Правилах), которые должны быть простыми и понятными не только оценщикам (профессионалам), но и контролирующим структурам, экспертам, судам, и не допускать различных толкований.

К моменту завершения опроса о величине заведомо несущественного различия двух оценок в Совет Союза СОО поступил проект (2-я редакция) Правил принятия решения относительно несущественности расхождения результатов двух оценок рыночной стоимости недвижимости, содержащий типичные значения полуширины интервала неопределенности оценки стоимости

и величины допустимого расхождения двух оценок.

Приведенные в таблице 2 (см. с. 16) значения допустимого расхождения получены Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки на основе экспертных опросов, проведенных в 2019 – 2021 годах. Организаторы опросов исходили из того, что точность (неопределенность) результатов оценки не претерпевает существенных изменений в условиях спокойного состояния экономики и отсутствия радикальных изменений в методологии оценки и ее информационного и методического обеспечения. В качестве респондентов (экспертов) в опросе участвовали оценщики из числа тех, кто систематически занимается практической оценкой, в том числе выступающие в качестве судебных экспертов, а также работники банковских структур, связанные с оценкой. Всего в опросах участвовали от 100 до 300 респондентов (в зависимости от сегмента рынка недвижимости) более чем из 100 городов России. Оценщики представляли восемь саморегулируемых организаций оценщиков. Средний стаж работы респондентов составлял 14 лет.

Прямым результатом опроса явились характеристики «точности» результатов оценки, представленные значениями типичных интервалов ее неопределенности, соответствующих конкретным сегментам (подсегментами) рынка недвижимости. При этом под интервалом неопределенности понимается интервал значений стоимости, который может быть получен в процессе оценки при использовании необходимой исходной информации, грамотно проведенного анализа рынка и общепринятых методик оценки.

Допустимая величина расхождения между результатами разных оценок одного объекта устанавливается исходя из условия, что интервалы неопределенности, ассоциируемые с каждой из оценок этого объекта, должны пересекаться. Напомним, что респонденты отвечали на вопрос о ти-

Таблица 2

Перечень сегментов (подсегментов) рынка недвижимости и соответствующие значения уровня допустимого расхождения

Уровень неопределенности (погрешности)	Сегменты (подсегменты) рынка	Типичная величина полуширины интервала неопределенности, %	Допустимая величина расхождения, %
Низкий	1. Квартиры	15	30
	2. Жилые дома и коттеджи		
Ниже среднего	1. Объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	20	40
	2. Высококласные офисы (офисы классов А и В)		
	3. Высококласная торговая недвижимость		
	Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Земельные участки под ИЖС			
Выше среднего	1. Универсальные производственно-складские объекты	25	50
	2. Специализированные высококласные складские объекты		
	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства		
	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения		
Выше среднего	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	25	50
	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
	7. Земельные участки под индустриальную застройку		
	8. Земельные участки сельскохозяйственного назначения		
	9. Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство		
Высокий	1. Земельные участки под объекты рекреации	30	60
	2. Земельные участки под объекты придорожного сервиса		

пичных значениях неопределенности оценки. Таким образом, допустимые величины соответствуют границе существенности/ несущественности расхождения и должны восприниматься как верхняя граница допустимого расхождения, которое еще может

считаться несущественным.

В итоге в распоряжении рабочей группы Комитета по стратегии Союза СОО имелись результаты оценок величины заведомо (бесспорно) несущественного расхождения и величины «граничного» (несущественное/

существенное) расхождения для отдельных сегментов рынка недвижимости. Поскольку указанные опросы проводились независимо различными группами специалистов и с различными целями, выявились неизбежные в таких случаях отдельные несовпадения. Например, перечни сегментов (подсегментов) рынка недвижимости частично не пересекались. Вместе с тем общих положений в результатах обоих опросов оказалось достаточно для того, чтобы сформировать итоговую таблицу (см. таблицу, указанную в Правилах), содержащую нижнюю и верхнюю границы допустимого расхождения в разрезе сегментов (подсегментов) рынка недвижимости.

Поясним, как пользоваться данными этой итоговой таблицы и в чем заключается смысл формирования двух (нижней и верхней) границ допустимого расхождения вместо одной (верхней) границы.

Нижняя граница очерчивает зону бесспорной, безусловной, заведомой несущественности расхождения двух оценок объекта недвижимости в соответствующем сегменте рынка безотносительно его активности, применяемых оценщиками методов оценки и т. п. В тех случаях когда величина фактического расхождения не превышает соответствующее значение нижней границы, не требуется никаких дополнительных подтверждений несущественности, оба сравниваемых результата отражают одно и то же значение рыночной стоимости независимо от того, являются ли результаты достоверными в смысле статьи 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Если оба результата достоверны, но в процессе судебного или иного спора выбран один из них, то второй не теряет свойства достоверности оценки и оценщик не несет никакой ответственности за неиспользование этого результата.

В альтернативном случае один из результатов может признаваться достоверным, а второй получен в отчете, выполненным с нарушениями законодательства, и

не может называться достоверным. Однако второй результат несущественно отличается от первого, достоверного, результата, то есть оба результата являются экономически обоснованными. В этом случае исполнитель и автор результата, признанного недостоверными согласно оценочному законодательству, несут риски ответственности за оказание услуги ненадлежащего качества, но не могут нести ответственность за использование (неиспользование) результатов отчета.

Верхняя граница допустимого расхождения – это граница между несущественным и существенным расхождениями. Однако эта граница, будучи определенной для *типичных случаев* на неактивных рынках, допускает исключения, то есть в определенной мере является условной. Например, величину допустимого расхождения не следует применять для уникальных объектов, в отношении которых отсутствуют достаточные данные о ценах продаж. В этом случае вопрос о существенности/несущественности расхождения результатов оценки в отношении такого объекта решается индивидуально и расхождение может быть признано несущественным, несмотря на превышение верхней границы.

На активных рынках обе оценки могут быть выполнены, например, методом регрессионного анализа, внутренним свойством которого является возможность расчета интервала неопределенности оценки (подробнее см. [16]). Интервалы неопределенности этих оценок могут не пересекаться (свидетельствуя о существенности расхождения), несмотря на то, что расхождение самих оценок не превышает верхнюю границу. Таким образом, верхняя граница является индикатором границы существенности расхождения двух оценок в типичных случаях, когда дополнительными убедительными обоснованиями не показано иное.

В заключение отметим, что принятие Национальным объединением СРО оценщиков Правил определения существенности/несущественности расхождения двух оце-

нок стоимости является большим шагом на пути раскрытия основных свойств результатов оценки рыночной стоимости недвижимости и защиты оценщиков от необоснованных претензий.

Фиксация уровней заведомо несущественного расхождения двух оценок может помочь судам в принятии решений, например, при оспаривании результатов кадастровой оценки. Исходя из мониторинга судебных решений по оспариванию (подробнее см. [17]) около 40 процентов результатов досудебных отчетов отличались от результатов назначенных судами заключений экспертов не более чем на 15 процентов, около 30 процентов – не более чем на 10 процентов. Иначе говоря, результаты этих экспертиз практически подтверждали результаты отчетов, так как несущественно отличались от них.

Вместе с тем необходимо отдавать отчет в том, что полученные оценки несущественности расхождения не являются вневременными, действующими в течение длительных периодов функционирования динамичных рынков недвижимости. Уже сейчас очевидна необходимость организации мониторинговых опросов, которые могли бы уточнять представления о несущественности расхождения оценок стоимости в новых условиях рынка (или отдельных его сегментов), установившихся после экстраординарных возмущений.

Также необходимо развивать методы расчета интервалов неопределенности оценок стоимости, в частности для затратного и доходного подходов к оценке, с целью получения дополнительных обоснований неопределенности конкретных оценок стоимости.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Правила определения существенности/несущественности расхождения двух оценок стоимости : приняты решением Совета Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (протокол от 14 июля 2022 года). URL:

https://souzsoo.ru/f/ish_10043_rekomendacii_po_zavedomoi_nesushchestvennosti.pdf

2. *Лейфер Л. А.* Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 4 (91). С. 69–72.

3. *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.

4. Об утверждении Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Об утверждении Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7) : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки СПОД РОО 04-090-2020, М. : Ассоциация «Русское общество оценщиков», 2020. URL: http://sraroo.ru/upload/member/29++СПОД_РОО_04-090-2020.pdf

7. МР-6/16 от 7 сентября 2016 года. Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки. М. : НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». URL: <https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>

8. По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2016 года № 15-п. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. *Баринов Н. П., Корнилов Д. А., Дегтярев А. Н.* Один объект – разные оценщики. Ожидания и реальность // Бюллетень RWAY. 2015. № 245. С. 142–150. URL: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3890>

11. *Ильин М. О., Лебединский В. И.* Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. М. : НП «СРОО «Экспертный совет». 2015. URL: <https://srososvet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervalaitogovoj-stoimosti/>

12. *Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.* 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. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. 111 с.

13. Материалы заседания Санкт-Петербургского Научно-методического совета по оценке от 30 марта 2021 года. URL: <https://cpa-russia.ru/news-partnership/2500/>

14. Справочник оценщика недвижимости-2107. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости / под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. 278 с.

15. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. *Баринов Н. П.* Расчет интервала неопределенности оценки стоимости методами сравнительного подхода // Вопросы оценки. 2019. № 4 (98). С. 2–10.

17. *Савиных В. А., Баринов Н. П.* Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости / Мониторинг правоприменения СПбГУ. 2022. 72 с. URL: https://pravoprim.spbu.ru/images/Баринов_Н.П._Савиных_В.А.pdf

* * *



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ ВО ВТОРОМ ПОЯСЕ ВОДООХРАННЫХ ЗОН, РАЗРЕШИЛИ ОФОРМЛЯТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ

На портале правовой информации опубликован федеральный закон №9-ФЗ от 16.02.2022 «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации». Закон снимает ограничения оборота находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, расположенные во втором поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Напомним, что согласно п. 2 ст. 27 Земельного кодекса РФ, ограниченные в обороте земельные участки не могут быть предоставлены в частную собственность. В связи с этим многие собственники объектов недвижимости, находящихся на земельных участках, расположенных во втором поясе зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, не могли оформить такие земельные участки в собственность и продавать их.

После принятия 9-ФЗ от 16.02.2022 оформление в собственность и продажа участков во втором поясе охраны будет разрешена. Закон вступает в силу с 27 февраля 2022 года.

Информация предоставлена сайтом
«Единый ресурс застройщиков»
<https://erzrf.ru>