

**г. Москва,  
г. Санкт – Петербург**

**31.10.2023**

**Методические разъяснения по применению  
справочников/сборников/бюллетеней корректировок и других  
аналогичных изданий для определения рыночной и иной стоимости при  
оценке объектов и производстве судебных стоимостных экспертиз**

1. Настоящие Методические разъяснения (далее - МР) разработаны по итогам совместного заседания Санкт–Петербургского научно методического совета по оценке и Комитета Союза Саморегулируемых Организации Оценщиков (Национальное объединение) по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности, которое состоялось 19.10.2023г.
2. Для разработки данных Методических разъяснений в соответствии с Положением о Комитете Союза саморегулируемых организаций оценщиков по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности по решению его Председателя (Нейман Е.И.) была создана рабочая группа в составе: к.т.н. Нейман Е.И. (руководитель), к.т.н. А.А. Слуцкий (зам. Председателя Комитета), д.т.н. Козин П.А. (член Комитета, Председатель Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке), Бекишев Д.Ю. (приглашённый участник), Шогин В.А. (приглашённый участник).
3. Данные Методические разъяснения предназначены для применения всеми лицами, определяющими рыночную и иную стоимость (в том числе субъектами оценочной деятельности, судебными стоимостными экспертами и другими) и разработаны в дополнение к действующим редакциям федеральных стандартов оценки, с целью методических разъяснений и конкретизации их требований и процедур.
4. В настоящее время, с учётом последних достижений науки, принимая во внимание сложившуюся современную оценочную и судебную экспертную практику, на основе и с учетом действующего законодательства регулирующего оценочную и судебную экспертную деятельность, в каждом случае определения рыночной и иной стоимости, с учётом уникальности объектов оценки, их индивидуальных параметров и различий в локальных рынках, не существует на территории Российской Федерации и стран Таможенного союза ни одного издания, либо документа, которое могло бы носить статус "Справочника", "Сборника", "Бюллетеня" и иных аналогичных по смыслу и значению изданий, как документов, которые могли бы содержать сколь-нибудь серьезные фактические, научно и практически обоснованные расчётные или аналитические числовые значения для определения рыночной и иной стоимости конкретного объекта.
5. При определении (установлении) рыночной или иной стоимости конкретного объекта следует придерживаться научной и практической основы, на которых должна базироваться доказательность и проверяемость результатов оценки. Такой основой являются, прежде всего, Федеральные стандарты оценки. В связи с этим ненадлежащей профессиональной практикой лиц, обладающих специальными познаниями по вопросам установления рыночной и иной стоимости, является использование при её определении (оценке) любых справочников и иных изданий (публикаций), содержащих ничем не подтвержденную и непроверяемую информацию

об имеющихся на рынке зависимостях, поправочных коэффициентах и т.п., и тем более, информации, в отношении которой опубликованными исследованиями рыночных данных показано её несоответствие этим данным. Обращаем внимание на то, что информация «справочников» не может быть отнесена к конкретному оцениваемому объекту, в том числе по причине неучета подобными источниками информации индивидуальных характеристик оцениваемых объектов и локальных рынков.

6. Существующие издания под названием "справочники", "сборники", «бюллетени», либо аналогичные по смыслу и значению материалы, содержащие готовые значения корректировок либо иных показателей, которые рекомендуются к использованию в расчётах по определению рыночной и иной стоимости, на самом деле не являются таковыми, поскольку не содержат в себе набор рыночных и иных данных, формул и технологий расчёта значений, позволяющих пользователю проверить и самостоятельно рассчитать эти числовые значения, что прямо противоречит принципам доказывания в науке. В оценочной деятельности, как прикладной экономической науке, в силу действующего законодательства, экспертные мнения могут быть использованы только в контексте дополнения или уточнения конкретного набора рыночных данных, но никак не вместо него.
7. При использовании указанного рода источников информации (п. 4 настоящих Методических разъяснений) не могут использоваться как обоснование для выполнения требований:
  - п.16 ФСО I,
  - раздела I ФСО II,
  - п.14 ФСО II,
  - п.п.2, п.п.3 п.1, п.9, п.10 п.11, п.п.1 п.12, п.п.2 п.13 ФСО III.

Ссылка на издания, указанные в п.4 настоящих Методических разъяснений не может также использоваться заказчиком оценки в Задании на оценку (требования ФСО IV).

8. Применение "справочников", "сборников", «бюллетеней», либо иных подобных по смыслу изданий для определения рыночной и иной стоимости, без приведения конкретных рыночных данных, полученных от рыночных аналогов, является недопустимой практикой оценки, ведущей, как правило, к недостоверному определению результата оценки или результата судебной стоимостной экспертизы.
9. В каждом конкретном случае определения рыночной и иной стоимости целесообразно использовать индивидуально подобранные объекту оценки (судебной стоимостной экспертизы) рыночные данные, полученные путём анализа фактически осуществлённых сделок или предложений о продаже объектов - это будет являться лучшей практикой оценки и судебной стоимостной экспертизы.

***Председатель Санкт – Петербургского  
Научно - методического Совета по  
оценке***



***П.А. Козин***

***Председатель Комитета Союза  
Саморегулируемых Организации  
Оценщиков (Национальное  
объединение) по научным и  
методическим вопросам в оценочной  
деятельности***



***Е.И. Нейман***