

*г. Москва,
г. Санкт – Петербург*

08 февраля 2024 г.

**Методические разъяснения
по использованию информации и данных в оценке и судебной
стоимостной экспертизе**

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, председатель Комитета Союза ССО по научным и методическим вопросам), 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), к.т.н. Кузнецов Д.Д. (член Комитета, Зам. Председателя Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке), к.ф.-м.н. Мягков В.Н. (член Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке).
3. Данные Методические разъяснения разработаны с учетом п. 10, 11, 12 ФСО III, п. 12 ФСО VI, п. 10 ФСО № 7 и предназначены для применения всеми лицами, определяющими рыночную или иную стоимость (оценщиками, судебными экспертами, экспертами саморегулируемых организаций оценщиков) и разработаны в дополнение к действующим редакциям федеральных стандартов оценки, с целью методических разъяснений и конкретизации их требований и процедур.

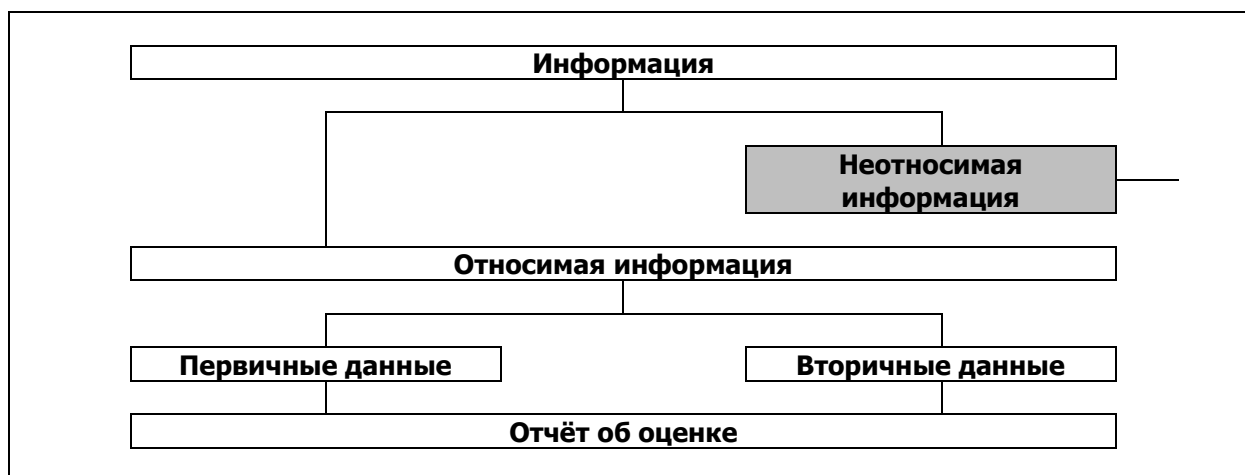
Используемые термины

4. **Информация** в экономике - сведения, данные, значения экономических и иных показателей, являющиеся объектами хранения, обработки и передачи и используемые в процессе анализа и выработки экономических решений.
5. **Данными** является часть совокупной относимой к объектам оценки информации, пригодной для определения стоимости.

6. **Первичные данные** – данные, полученные оценщиком в результате анализа локального рынка и обработанные им непосредственно в конкретной оценке (на дату оценки).
7. **Вторичные данные** – данные, собранные и обработанные не оценщиком, а иными лицами, данные из вторичных источников.

Соотношение информации и данных

8. Соотношение информации и данных представлено на схеме ниже



Требования к подтверждению рыночной информации и данных

9. Информация и данные должны удовлетворять следующим критериям:
 - допустимость к использованию в конкретной оценке;
 - полнота информации (информация должна обеспечивать достаточное для использования в оценке представление о количественных и качественных или экономических характеристиках объектов, условиях продажи, дате продажи);
 - подразумевать разумные затраты времени, сил и материальных ресурсов на поиск информации;
 - иметь надлежащее подтверждение.

Согласно нормам п. 10. 11 и 12 Федерального стандарта оценки № III:

- По источникам информации могут предоставляться как ссылки на источники (например, на выходные данные книг, журнальных публикаций; на интернет-адреса; на орган, выпустивший используемый документ), так и копии используемых материалов.
- В отношении информации, публикуемой в интернете, из смысла указанных выше норм стандартов следует: если информация является неизменяемой, не может быть утрачена и к ней не прекращается доступ (например, нормативные акты, информация, размещаемая на федеральных ресурсах в силу закона), то в подтверждение источника допускается приводить лишь ссылки (например, на страницы с результатами торгов государственным / муниципальным имуществом, на сайты периодических источников информации (в частности - журналов, размещающих архивные копии печатных изданий)). При этом не запрещается приводить и копии таких материалов. Если же интернет-

информация может стать со временем недоступной, то должны приводиться копии используемой информации. В таком случае копия одновременно указывает и на её источник. Приложение копий не запрещает дополнительно приводить и ссылки. При этом дополнительно приводимые ссылки по истечении времени могут быть и недоступными, что не является нарушением требований стандартов

- В случае оценки на дату оценки в прошлом в качестве источников рыночной ценовой информации может использоваться ценовая информация, задокументированная оценщиком в соответствии с п.п 3 п 7 ФСО № V. Способы документирования стандартами не установлены, следовательно, их выбор остается за оценщиком. Наиболее простой и эффективный способ документирования – сохранение найденных интернет-объявлений файлом, в частности, pdf, или сохранение скринов (снимков экрана с объявлениями) в текстовых редакторах.

10. В соответствии с ФСО III, п. 10 существенность, достаточность и надежность информации и данных должны быть показаны оценщиком.

Рыночные и нерыночные данные

11. **Рыночные данные** – это:

- первичные рыночные данные, относимые к месту расположения объекта оценки и к дате оценки, полученные оценщиком в результате анализа рынка, имеющие подтверждение в виде ссылок и/или в виде копий источников;
- вторичные рыночные данные, относимые к месту оценки и к дате оценки, представленные в форме и по содержанию, позволяющих их проверку на предмет достоверности.

12. **Нерыночные данные** – это:

- вторичные данные, не имеющие под собой реальной рыночной основы (не являющиеся результатом обработки первичных рыночных данных);
- вторичные данные, представленные в форме и по содержанию, не допускающие их проверяемость (в том числе полученные посредством закрытой компьютерной обработки – из так называемого «черного ящика»);
- данные в виде необоснованного суждения (мнения) оценщика.

Использование таких данных в оценке на основании ст. п. 10 ФСО III является недопустимой практикой.

13. Источниками первичных и вторичных рыночных данных, в частности, являются:

- Свободно доступная или распространяемая на платной основе информация о ценах продажи объектов или о ставках аренды, или о величинах затрат.
- Свободно доступная или распространяемая на платной основе информация о величинах затрат на содержание объектов.
- Рыночная информация, полученная из непубличных источников и имеющая материальное подтверждение (например, официальное письмо, копия документа и т.п.).
- Данные проектных деклараций застройщиков или аналитические (сводные) данные по таким декларациям.

- Данные подрядных организаций или аналитические (сводные) данные о сметной стоимости строительства объектов.
 - Данные конъюнктурного анализа.
 - Данные из сметной документации, актов приемки выполненных работ.
 - Государственные расценки из федерального реестра сметных нормативов.
 - Справочники затрат на строительство.
 - Материалы дела, относящиеся к объектам оценки, при производстве судебных экспертиз. При этом эксперт имеет право заявлять ходатайства уполномоченному органу, назначившему экспертизу, о предоставлении ему дополнительных необходимых документов, имеющих у сторон или у иных известных источников.
14. В случае оценки на дату в прошлом (ретроспективная оценка) в качестве источников ретроспективных данных могут выступать, в частности: архивы сайтов-первоисточников; периодические издания (газеты объявлений; печатные листинги продаж; сайты газет, содержащие архивные копии и т.п.); сайты ведомств, содержащих информацию и данные, пригодные к использованию (<https://torgi.gov.ru>, <https://rosstat.gov.ru/>, Минэкономразвития, разделы по торгам сайтов муниципальных образований и т.п.).
15. При условии относимости первичных рыночных данных к месту расположения объекта оценки и к дате оценки они имеют безусловный приоритет в оценке в сравнении со вторичными рыночными данными.
16. В случае конфликта первичных рыночных данных со вторичными рыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения первичных рыночных данных, а также в качестве опровержения результатов оценки, полученных с использованием первичных рыночных данных.
17. В случае конфликта первичных рыночных данных с нерыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения рыночных данных, а также для опровержения результатов оценки, полученных с их использованием.

Достоверность информации и данных

18. При использовании в оценке данных необходимо исходить из презумпции добросовестности участников гражданско – правовых отношений, определённой в п. 5 ст. 10 Гражданского Кодекса РФ («Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются»).
- Таким образом, рыночные данные, полученные из источников, описанных в п. 13 и 14, предполагаются достоверными.
- Данные признаются достоверными, если они соответствуют применяемой к ним экономической теории и/или иным, используемой в оценке данным (то есть данные являются проверяемыми и подтверждаемыми иными данными, приведёнными в отчёте об оценке).

19. В случае конфликта некоторых данных, относящихся к одному и тому же вопросу или к одному объекту (в частности, если в разных объявлениях о продаже одного и того же объекта приведены разные цены или разные характеристики), оценщик имеет право не использовать в оценке такие данные (указав на них и на их противоречивый характер), либо использовать как достоверные, те данные, которые наилучшим образом согласуются с иными данными, собранными и используемыми оценщиком.

Требования к поиску информации и данных, используемых в оценке

20. При оценке от оценщика не требуется приложения особых усилий и качеств для получения и проверки используемых в оценке данных сверх того, что считается общепринятым.

21. При проведении оценки должны использоваться данные, удовлетворяющие требованиям:

- допустимости с точки зрения законности их получения;
- относимости к аналогам объектов оценки с точки зрения сегментации рынка, сопоставимости количественных, качественных и экономических характеристик;
- допустимости в оценке с точки зрения условий рынка (имеющие/имевшие актуальность в период до даты оценки включительно (примечание: в отношении данных, ставших известными после даты оценки см п. 54);
- минимизации количества требуемых корректировок к соответствующим показателям аналогов - «степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», которая тем выше, чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов» (пп. 4, п. 5. ФСО II).

22. Как правило, оценщик использует рыночные данные, относящиеся к тому сегменту рынка (отрасли), к которому относится объект оценки. При недостатке или отсутствии таких рыночных данных оценщик может использовать данные, относящиеся к иным (смежным) сегментам рынка, делая обоснованное предположение об их применимости к сегменту рынка (отрасли) объекта оценки.

23. При использовании нерыночных данных оценщик должен:

- описать объём усилий, приложенных им для поиска первичных и вторичных рыночных данных;
- указать перечень доступных ему источников нерыночных данных, которые относятся или могут относиться к конкретной оценке;
- определить критерии выбора источника нерыночных данных;
- определить наиболее достоверный с точки зрения оценщика источник или источники нерыночных данных, приведя при этом критерии выбора;
- при использовании собственного суждения (мнения) в качестве нерыночных данных произвести его обоснование.

24. При анализе рыночных данных оценщиком осуществляется их проверка по следующим критериям:

- относимость собранных рыночных данных к объекту оценки и соответствующему рынку;
- достоверность собранных рыночных данных;
- полнота собранных рыночных данных;
- допустимость использования рыночных данных.

Проверка достоверности собранных рыночных данных означает:

- проверку существования источников данных;
- проверку достоверности информации о местоположении объекта (для недвижимого имущества), например, посредством электронных картографических сервисов;
- проверку на непротиворечивость данных об объекте (в случае обнаружения данных в нескольких источниках);
- проверку даты появления (экспозиции) рыночных данных в необходимых случаях по усмотрению оценщика.

Проверка полноты рыночной информации означает проверку достаточности количества и качества собранных рыночных данных для последующего проведения оценки.

Проверка допустимости использования рыночных данных означает проверку:

- независимости источника данных от лиц, которые могут быть заинтересованы в объекте оценки;
- сопоставимости условий рынка;
- источников вторичных рыночных данных (при использовании таковых – пп 2 п. 10 ФСО III).

25. Ретроспективный период (глубина) поиска рыночных данных определяется оценщиком самостоятельно с учетом сложившихся в месте оценки и в сегменте объектов оценки типичных сроков экспозиции сопоставимых объектов. Ретроспективный период (глубина) поиска должны удовлетворять требованиям обеспечения достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки (п. 9 ФСО III).
26. Поиск рыночных данных должен осуществляться в географической привязке к месту нахождения объектов оценки (для недвижимого имущества). При необходимости (в случае недостаточности собранных рыночных данных) допускается расширять географию поиска, принимая во внимание аналогию с объектами оценки.
27. Оценка не может проводиться, если объем исследований и полученных данных недостаточен для получения достоверного результата оценки.
28. Результат оценки, достоверность которого не вызывает сомнений (при условии соблюдения всех иных требований к обеспечению достоверности результата), достигается при использовании в оценке исключительно первичных рыночных данных. Однако в практике российской оценки такая ситуация является маловероятной, хотя и не исключается полностью. При одновременном использовании в оценке первичных и вторичных рыночных данных наилучшей практикой оценки является преобладающее использование первичных рыночных данных (чем меньше в оценке использовано вторичных рыночных данных, тем лучше).

29. Использование в оценке вторичных рыночных данных и нерыночных данных без их подтверждения первичными рыночными данными не допускается и является недопустимой практикой оценки. Исключением из этого правила при отсутствии относимых вторичных рыночных данных является использование нерыночных данных по скидкам на торг.

Требования к источникам вторичных рыночных данным

30. Сторонние (т.е. не осуществлённые самим оценщиком) исследования рынка, ценообразующих факторов, тенденций и т.п., результаты которых могут быть использованы в оценке в качестве вторичных рыночных данных, в обязательном порядке должны содержать:
- источники используемой информации, имеющие подтверждение в соответствии с п. 13 и удовлетворяющие требованиям п. 21;
 - полное описание исходной анализируемой информации;
 - описание алгоритмов и процесса обработки информации;
 - описание действий по обеспечению однородности информации и по снижению (контролю) ошибок результата;
 - описание количества использованных данных и их источников, использованных для расчета (анализа) конкретного ценообразующего фактора / параметра / зависимости;
 - наглядное и понятное представление полученных результатов, в том числе посредством приведения графиков и таблиц.
31. Сторонние исследования как источник вторичных данных должны обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов, полученных с использованием рыночной информации.
32. Информация и данные, приведённые в таких исследованиях и удовлетворяющих требованиям проверяемости, могут использоваться в оценке в целях, прямо не предусмотренных авторами. Например, данные об удельных ценах и ставках аренды, приведённые в исследовании, могут быть в дальнейшем использованы для определения ставок капитализации, а разного рода корректировок и т.п.

Экспертные методы исследования

33. Под экспертными методами исследования, допустимыми для использования в оценке, понимаются методы опросов и обработки качественных суждений достаточного числа компетентных экспертов в качестве основных источников информации относительно исследуемого вопроса или объекта.
34. Под компетентными экспертами в данном случае понимаются физические лица, имеющие многолетний признанный научный, методический и практический опыт в оценке, а также подтверждённый публикациями опыт относительно исследуемого вопроса или объекта.
35. Под признанием экспертного опыта в оценке понимается наличие опубликованных диссертаций, статей, брошюр, книг, монографий в области

оценки, опыт преподавательской работы по оценке, членство в научно-методических или экспертных советах (органах) по оценке.

36. Экспертные исследования применяются только для получения качественных (но не количественных) результатов, получение которых иными способами в данный момент времени невозможно или неоправданно затратно, и должны проводиться на строгой научно – методологической основе, разработанной для такого рода исследований.
37. Экспертные исследования в оценке допускается применять в исключительных случаях для:
 - качественного разрешения важнейших методологических вопросов, не имеющих иных вариантов решения;
 - качественной оценки принципиальной применимости и/или предпочтительности применения того или иного метода оценки для оценки конкретного объекта оценки или группы (типа) объектов оценки;
 - качественного определения направления, в котором тот или иной фактор может (но не фактически влияет) влиять на стоимость (например, может увеличивать или уменьшать).
 - качественного решения иных сложных вопросов оценочной деятельности.
38. Результаты экспертных исследований должны быть доступны публично до их использования в оценке. К оформлению результатов экспертных исследований предъявляются требования п. 30 и п. 31 настоящих Методических разъяснений.
39. Экспертные исследования в оценке не допускается применять для определения численных и интервальных значений параметров и величин, используемых в процессе оценки.

Результаты опросов как вторичные рыночные данные

40. Результаты опросов могут выступать в качестве вторичных рыночных данных только в случаях, когда отсутствует достаточный объём первичной и вторичной рыночной информации относительно критически важного параметра оценки и только в дополнение к первичным и вторичным рыночным данным.
41. Результаты опросов должны иметь географическую и временную привязку, соотносимую с местом расположения объектов оценки и датой оценки.
42. В таких опросах могут участвовать только лица, текущая деятельность которых непосредственно связана с темой опроса – риэлторы, кредитные специалисты, инвестиционные аналитики и т.п. При этом их образование, опыт и компетенция, занимаемая должность должны быть установлены и в случае необходимости, подтверждены.
43. Оценщики не могут являться участниками опросов, поскольку при наличии у них требуемых для анализа ценообразующих факторов первичных данных, такие данные могут быть непосредственно обработаны и опубликованы в виде статьи,

результатов исследования и т.п., с соблюдением требований п. 30 и п. 31 настоящих Методических разъяснений, и с подтверждением авторства.

44. Примерами использования результатов опроса в оценке может служить опрос профильных специалистов коммерческих банков об условиях финансирования и кредитования (суммы, сроки, ставки) сделок с теми или иными объектами недвижимости, опрос участников сделок о разнице цен предложений и сделок и т.п.
45. Не допускается использование опросов для определения степени влияния ценообразующих факторов на стоимость. Степень влияния (отсутствия влияния) должна устанавливаться исключительно расчетами на основе анализа рынка в соответствующем сегменте рынка и географической локации.
46. Достоверность результатов опросов должна быть обеспечена за счёт следующих требований:
 - 1) определения генеральной совокупности лиц для данного опроса;
 - 2) правильного отбора репрезентативной выборки;
 - 3) ясной, точной и не наводящей на ответ манере заданных вопросов;
 - 4) использованием профессиональных интервьюеров, не знакомых с целью исследования;
 - 5) соблюдением надлежащих процедур опроса;
 - 6) точным представлением собранных данных;
 - 7) соответствием процесса анализа собранных данных принятым статистическим принципам, включая требование к достаточности числа респондентов и однородности (согласованности) их данных;
 - 8) обеспечением объективности всего процесса опросного исследования.
47. Все исходные материалы опросов (включая анкеты), процесс их обработки и результаты должны быть опубликованы и легкодоступны для анализа и проверки заинтересованными лицами.
48. Несоответствие одному или нескольким из этих критериев может привести к недопустимости результатов опроса в качестве данных для оценки.
49. Не допускается основывать оценку на вторичных данных с преобладанием результатов опросов. Результат такой оценки не может быть рассмотрен, как достоверный даже при выполнении всех иных требований к обеспечению достоверности.
50. Результаты исследований рынка, в т.ч. полученные путем проведения опросов, не могут именоваться справочными (справочниками), назначением которых является включение условно постоянной информации (сборник информации). Это обусловлено тем, что любая рыночная информация относима только к определенной локации и к конкретной рыночной ситуации (дате).

Использование в оценке данных, полученных от государственных органов и от заказчика оценки

51. Информация и данные, полученные от государственных органов и заказчика оценки и используемые в оценке, считаются достоверными до тех пор, пока в законном порядке не установлено иное.
52. Заказчик оценки или уполномоченное им лицо должны любым разумным способом, очевидным для третьих лиц, подтвердить, что предоставленные ими для оценки данные соответствуют действительности и являются достоверными.

Использование в оценке информации, ставшей известной после даты оценки

53. В процессе оценки оценщик, как правило, использует данные, доступные участникам рынка на дату оценки (в том числе данные, предшествующие дате оценки). Данные, которые стали доступны после даты оценки, могут быть использованы, если такие данные отражают состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствуют ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки).
54. Для определения ожиданий участников рынка на дату оценки оценщик
- 1) определяет ретроспективный период поиска данных (например, ценовых данных);
 - 2) осуществляет поиск данных;
 - 3) анализирует обнаруженные данные и выявляет ожидания участников рынка на дату оценки;
 - 4) сопоставляет выявленные им ожидания с данными, ставшими известными после даты оценки.
55. В процессе анализа необходимо выявить непрерывные тенденции, которые:
- сформированы до даты оценки;
 - имеют место на дату оценки;
 - продолжают после даты оценки.
56. Указанные тенденции должны быть визуализированы посредством построения точечных диаграмм рассеяния (с использованием стандартных возможностей табличных редакторов) с построением соответствующих аппроксимирующих трендов.