



Утвержден на Собрании Межрегионального Сообщества Экспертов и Оценщиков ¹ и направлен в Комитет по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (Национальное объединение) 10.10.2024.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ
ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ХАРАКТЕРА ОТЧЁТА ОБ
ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ИНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТИ.
НАУЧНО – ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Авторы: Е.И. Нейман, А.А. Слуцкий, Д.Ю. Бекишев, П.А. Козин, Д.Д. Кузнецов, М.Б. Ласкин, К.А. Мурашев, В.Н. Мягков, С.И. Тумбаев, А.Б. Фингерт, В.А. Шогин

Москва, 2024

¹ Межрегиональное Сообщество Экспертов и Оценщиков (МСЭО): Телеграмм - канал: <https://t.me/icfsa>; Лекции, семинары, круглые столы: Youtube: <https://youtube.com/@icfsa2024?si=CmlsYL6E-ovTsFNC>; Rutube: <https://rutube.ru/channel/43769275>

1. В настоящее время методические подходы к определению доказательственного характера отчётов об оценке отсутствуют, а решение вопроса установления достоверности результата оценки зачастую отдаётся на суждение уполномоченных лиц.
2. Разработанные методические основы установления достоверности результатов оценки предназначены для применения всеми лицами, определяющими рыночную или иную стоимость (в том числе, субъектами оценочной деятельности, судебными экспертами) объектов оценки (экспертизы) и разработаны в развитие требований ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в дополнение действующим редакциям федеральных стандартов оценки, с целью методических разъяснений и конкретизации их требований и процедур.
3. В соответствии со ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленная с соблюдением требований федеральных стандартов оценки, признаётся достоверной до тех пор, пока в предусмотренном законодательством порядке не доказано иное.
4. Между тем достоверность итоговой величины, указанной в отчете оценщика (заключении эксперта) может считаться имеющейся лишь при условии, когда достоверность результата специально показана в отчете (заключении) в соответствии с настоящими методическими основами, что несомненно должно способствовать восстановлению доверия к профессии
5. Принимая во внимание оспоримость рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, под сведениями, к которым установлено требование доказательственного значения, следует

понимать сведения, непосредственно используемые для оценки рыночной или иной стоимости.

6. При отсутствии запрета включения в текст отчета избыточной (не используемой непосредственно в оценке рыночной или иной стоимости) информации, наличие в такой информации признаков или фактов неточности или устаревания не является основанием признания отчёта об оценке и результатов оценки недостоверными.
7. Согласно статье 13 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, спор подлежит рассмотрению судом. В связи с этим отчеты об оценке, как документы, содержащие сведения доказательственного характера (ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), должны отвечать требованиям судебного процессуального законодательства к относимости, допустимости (форме представления результата оценки) и достоверности результата оценки.
8. Относимость отчёта об оценке – соответствие объекта оценки (включая как материальный объект, так и права на него с учётом обременений и ограничений) и/или оцениваемой величины (вида стоимости, иной расчётной величины), а также процесса её оценки, цели и назначению оценки.
9. Допустимость отчёта об оценке – соответствие отчёта об оценке требованиям, предъявляемым действующим законодательством об оценке. Другой документ об оценке (заключение, мнение) о рыночной или иной стоимости, выполненный не в форме отчета об оценке, является недопустимым доказательством.
10. Достоверность отчёта об оценке – не менее чем разумная степень достоверности результата оценки.

11. Относимость и допустимость отчёта об оценке не означает его достоверность.
12. Относимость, допустимость и достоверность отчёта об оценке должны проверяться последовательно. При этом:
 - допустимость и достоверность неотносимого отчёта об оценке проверяться не должны;
 - достоверность относимого, но не допустимого отчета об оценке рекомендуется проверять, если рассматривается вопрос о материальной ответственности оценщика (вследствие нарушения чьих-либо прав, причинения убытков (реального ущерба) действиями/бездействием оценщика и т.п.).
13. Разумная степень достоверности результата оценки означает, что некоторые факты, утверждения, значения величин или обстоятельства в отчете об оценке скорее соответствуют (соответствовали, будут соответствовать) действительности, чем не соответствуют (не соответствовали, не будут соответствовать) действительности.
14. Достоверность отчёта об оценке обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно – следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (итоговой величиной рыночной или иной стоимости объекта оценки). При этом:
 - необходимость указанных причинно – следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей применимой теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных, а также соответствия использованных непосредственно в оценке данных, предъявляемым к ним требованиям;

- достаточность указанных причинно – следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев (например, коэффициента ранговой корреляции Спирмена).
15. Достоверность результата оценки не может следовать только из соответствия приведённых численных значений любых вычислимых статистических количественных характеристик, описывающих выборку (например, среднее, минимальное и максимальные значения, стандартное отклонение, медиана и т.д.) некоторым предъявляемым к ним требованиям, поскольку само по себе это не означает необходимости причинно – следственных связей.
16. В случае, если результат оценки определяется по математической модели, для которой выполняется условие применимости к ситуации конкретной оценки, его достоверность обеспечивается достоверностью всех используемых в этой модели расчётных параметров. При этом:
- если все расчётные параметры являются достоверными, а допущения, принятые оценщиком в процессе оценки являются обоснованными (с разумной вероятностью, с согласованностью с иными используемыми данными и т.п.), то результат расчёта искомого вида стоимости признаётся достоверным;
 - если хотя бы один расчётный параметр является некорректным (ошибочным), а принятое оценщиком допущение необоснованным, то результат оценки не является безусловно достоверным (не обладает презумпцией достоверности). При этом недостоверность должна быть показана/доказана явно (например, расчетами или иными способами).
17. В качестве наиболее вероятного значения величин, используемых в оценке, принимаются меры центральной тенденции, в качестве которых могут использоваться средние значения (арифметическое, взвешенное), мода, медиана, середина интервала, а также значения, полученные математическим (например, методом наименьших квадратов) или

логическим согласованием, в том числе, значение нижней границы интервала искомого вида стоимости или значение верхней границы интервала искомого вида стоимости.

18. Сопоставимыми с позиции методологии оценки рыночной или иной стоимости объектов оценки (при необходимости) являются отчеты об оценке (заключения экспертов), выполненные:
 - в отношении одних и тех же объектов оценки (экспертизы);
 - на одну и ту же дату оценки;
 - в соответствии с порядком проведения оценки (стандартами оценки – ст. 12 и ст. 20 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ») и обеспечивающие доказательственный характер сведений, использованных в оценке, достоверность которых показана в указанных документах или установлена дополнительно с учётом положений настоящих Методических основ.
19. Таким образом, в обязательном порядке сначала должна быть показана или установлена достоверность значения рыночной или иной стоимости объекта оценки в виде конкретного числа в отчете об оценке (заключении эксперта), а потом осуществлено её сопоставление с иным значением рыночной или иной стоимости в виде конкретного числа в сопоставимом отчете об оценке (заключении эксперта), в отношении которой также показана или установлена достоверность. Сопоставление двух указанных документов в случае, если достоверность хотя бы одного из них не показана (не установлена) не допускается.
20. Объём исследований и анализа, который должен быть осуществлён в процессе оценки (экспертизы) для получения достоверного результата рыночной или иной стоимости объекта оценки, является достаточным, если привлечение дополнительных данных приводит лишь к незначительному влиянию на указанный результат.
21. Незначительное влияние на результат оценки – это такое влияние изменения исходной информации и данных, использованных подходов и

методов, произведенных расчетов и других факторов в процессе исправления ошибок и недостатков исследования, которое приводит к незначительному изменению указанного результата оценки, не выходящего за пределы обоснованного диапазона/интервала значений рыночной и иной стоимости объекта оценки.

22. Сопоставление рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанных в отчётах об оценке (заключениях экспертов), достоверность которых показана или установлена дополнительно на основании интервалов рыночной или иной стоимости, в которых фактически может находиться установленная в сопоставляемых оценках (экспертизах) искомая стоимость в виде конкретного числа, требует разработки отдельных методических разъяснений.