



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.

**ИНФОРМАЦИЯ И ДАННЫЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В
ОЦЕНКЕ И СУДЕБНОЙ СТОИМОСТНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ
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, Н.Е. 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>

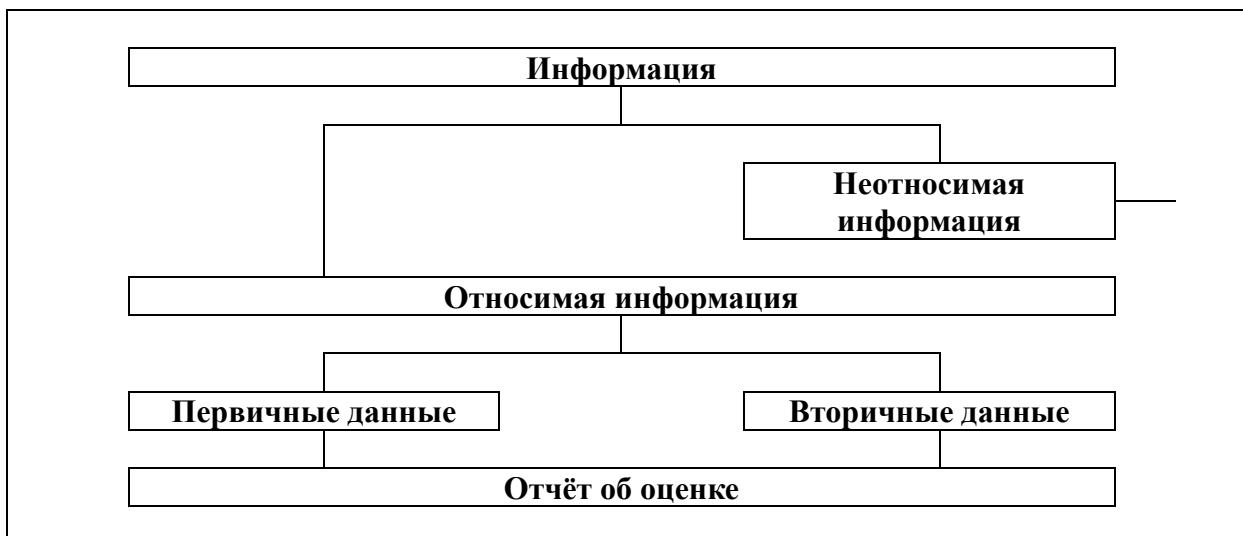
1. Данные Научно – практические рекомендации разработаны с учетом п. 10, 11, 12 ФСО III, п. 12 ФСО VI, п. 10 ФСО № 7 и предназначены для применения всеми лицами, определяющими рыночную или иную стоимость (оценщиками, судебными экспертами, экспертами саморегулируемых организаций оценщиков) и разработаны в дополнение к действующим редакциям федеральных стандартов оценки, с целью методических разъяснений и конкретизации их требований и процедур.

Используемые термины

2. **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.
3. **Данными** является часть совокупной относимой к объектам оценки / экспертизы информации, пригодной для определения стоимости.
4. **Первичные данные** – данные, полученные оценщиком / экспертом в результате анализа локального рынка и обработанные им непосредственно в конкретной оценке (на дату оценки).
5. **Вторичные данные** – данные, собранные и обработанные не оценщиком / экспертом, а иными лицами, данные из вторичных источников.

Соотношение информации и данных

6. Соотношение информации и данных представлено на схеме ниже



Требования к подтверждению рыночной информации и данных

7. Информация и данные должны удовлетворять следующим критериям:

- допустимость к использованию в конкретной оценке / экспертизе;
- полнота информации (информация должна обеспечивать достаточное для использования в оценке / экспертизе 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.

8. Согласно нормам п. 10. 11 и 12 Федерального стандарта оценки № III «Процесс оценки»:

- По источникам информации могут предоставляться как ссылки на источники (например, на выходные данные книг, журнальные публикации; 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, то в подтверждение источника допускается приводить лишь ссылки (это, к примеру, интернет-адреса размещения нормативных актов, результатов торгов государственным / муниципальным имуществом, архивов периодических источников информации). 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, которые по истечении времени могут быть и недоступными, что не является нарушением требований стандартов
- В случае оценки на дату в прошлом в качестве источников рыночной ценовой информации может использоваться ценовая информация, задокументированная оценщиком / экспертом в соответствии с пп. 3 п 7 ФСО № V «Подходы и методы». Способы документирования стандартами не установлены, следовательно, их выбор остается за оценщиком. Наиболее простые способы документирования – сохранение найденных интернет-объявлений файлом, в частности, pdf, или сохранение скринов (снимков экрана с объявлениями) в текстовых редакторах.

9. В соответствии с п. 10 ФСО III «Процесс оценки» существенность, достаточность и надежность информации и данных должны быть показаны оценщиком / экспертом. Простого суждения при этом недостаточно.

Рыночные и нерыночные данные

10. Рыночные данные – это:

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

11. 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 / экспертизе на основании п. 10 ФСО III «Процесс оценки» является недопустимой практикой.

12. 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. Если предоставленных материалов недостаточно, эксперт имеет право заявлять ходатайства уполномоченному органу, назначившему экспертизу, о предоставлении ему дополнительных необходимых документов, имеющих у сторон или у иных известных источников.

13. В случае оценки / экспертизы на дату в прошлом (ретроспективная оценка / экспертиза) 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 результатам торгов сайтов муниципальных образований и т.п.).

14. При условии относимости первичных рыночных данных к месту расположения объекта оценки / экспертизы и к дате оценки / экспертизы они имеют безусловный приоритет в оценке / экспертизы в сравнении с вторичными рыночными данными.
15. В случае конфликта первичных рыночных данных с вторичными рыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения первичных рыночных данных, а также в качестве опровержения результатов оценки / экспертизы, полученных с использованием первичных рыночных данных.
16. В случае конфликта первичных рыночных данных с нерыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения рыночных данных, а также для опровержения результатов оценки / экспертизы, полученных с их использованием.

Достоверность информации и данных

17. 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, используемым в оценке / экспертизы данным (то есть данные являются проверяемыми и подтверждаемыми иными данными, приведёнными в отчёте об оценке или судебной экспертизе).

18. 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 / эксперт имеет право не использовать в оценке такие данные (указав на них и на их противоречивый характер), либо использовать как достоверные, только те данные, которые наилучшим образом согласуются с иными данными, собранными и используемыми оценщиком / экспертом.

Требования к поиску информации и данных, используемых в оценке

19. При оценке / экспертизе от оценщика / эксперта не требуется приложения особых усилий и качеств для получения и проверки используемых в оценке / экспертизе данных сверх того, что считается общепринятым.
20. При проведении оценки / экспертизы должны использоваться данные, удовлетворяющие требованиям:
- допустимости с точки зрения законности их получения;
 - относимости к аналогам объектов оценки / экспертизы 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/экспертизы включительно (примечание: в отношении данных ставших известными после даты оценки см п. 53 – 56);
- 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 «Виды стоимости»)².

21. Как правило, оценщик/эксперт 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.

22. При использовании нерыночных данных оценщик/эксперт 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;

² Как правило, необходимо исходить из того, что в оценке не должно использоваться более двух корректировок, не включая корректировки на НДС и торг. Внесение трёх корректировок ставит под вопрос сопоставимость объектов – аналогов и объекта оценки. Использование большего количества корректировок ставит под сомнение признание объектов сравнения аналогами и, собственно, достоверность результата оценки.

- 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.

23. При анализе рыночных данных оценщиком/экспертом 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 «Процесс оценки»).
24. Ретроспективный период (глубина) поиска рыночных данных определяется оценщиком/экспертом самостоятельно с учетом сложившихся в месте оценки / экспертизы 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).
25. Поиск рыночных данных должен осуществляться в географической привязке к месту нахождения объектов оценки/экспертизы (для недвижимого имущества). При необходимости (в случае недостаточности собранных рыночных данных) допускается расширять географию поиска, принимая во внимание аналогию с объектами оценки.
26. Оценка / экспертиза не может проводиться, если объем исследований и полученных данных недостаточен для получения достоверного результата оценки. Достаточность объёма данных должна быть показана в отчёте об оценке (заключении эксперта) в том числе, с использованием формальных критериев (например, коэффициента ранговой корреляции Спирмена).
27. Результат оценки/экспертизы, достоверность которого не вызывает сомнений (при условии соблюдения всех иных требований к обеспечению достоверности результата), достигается при использовании в оценке/экспертизе исключительно первичных рыночных данных. Однако в

практике российской оценки/экспертизы такая ситуация является маловероятной, хотя и не исключается полностью. При одновременном использовании в оценке/экспертизе первичных и вторичных рыночных данных наилучшей практикой является преобладающее использование первичных рыночных данных (чем меньше в оценке использовано вторичных рыночных данных, тем лучше).

28. Использование в оценке/экспертизе 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

29. Сторонние (т.е. не осуществлённые самим оценщиком/экспертом) 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. 8 настоящих рекомендаций
- 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.
30. Сторонние исследования как источник вторичных данных должны обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов, полученных с использованием рыночной информации.
31. Информация и данные, приведённая в таких исследованиях и удовлетворяющих требованиям проверяемости, могут использоваться в оценке/экспертизе 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

32. Под экспертными методами исследования, допустимыми для использования в оценке/экспертизе, понимаются методы опросов и обработки качественных суждений достаточного числа компетентных экспертов в качестве основных источников информации относительно исследуемого вопроса или объекта.
33. 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.

34. Под признанием экспертного опыта в оценке понимается наличие опубликованных диссертаций, статей, брошюр, книг, монографий в области оценки, опыт преподавательской работы по оценке/экспертизе, членство в научно-методических или экспертных советах (органах) по оценке/экспертизе.
35. 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.
36. Экспертные исследования в оценке / экспертизе 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/экспертизы для оценки конкретного объекта оценки/экспертизы или группы (типа) объектов оценки / экспертизы;
 - 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 и экспертной деятельности.

37. Результаты экспертных исследований должны быть доступны публично до их использования в оценке/экспертизе. К оформлению результатов экспертных исследований предъявляются требования п. 29 и п. 30 настоящих Научно – практических рекомендаций.
38. Экспертные исследования в оценке/экспертизе не допускается применять для определения численных и интервальных значений параметров и величин, используемых в процессе оценки.

Результаты опросов как вторичные рыночные данные

39. 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/экспертизы и только в дополнение к первичным и вторичным рыночным данным.
40. Результаты опросов должны иметь географическую и временную привязку, соотносимую с местом расположения объектов оценки / экспертизы и датой оценки / экспертизы.
41. 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.

42. Оценщики/эксперты 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. 29 и п. 30 настоящих Научно – практических рекомендаций, и с подтверждением авторства.
43. Примерами использования результатов опроса в оценке/экспертизе 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.
44. 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.
45. 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.
46. Все исходные материалы опросов (включая анкеты), процесс их обработки и результаты должны быть опубликованы и легкодоступны для анализа и проверки заинтересованными лицами.
47. Соответствие результатов опроса, указанным в п. 45 критериям, может быть оспорено заинтересованными лицами.
48. Несоответствие одному или нескольким из этих критериев может привести к недопустимости результатов опроса в качестве данных для оценки/экспертизы.
49. Не допускается основывать оценку/экспертизу на вторичных данных с преобладанием результатов опросов. Результат такой оценки/экспертизы 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/экспертизе данных, полученных от государственных органов и от заказчика оценки

51. Информация и данные, полученные от государственных органов и заказчика оценки и используемые в оценке/экспертизе, 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 / экспертизе информации, ставшей известной после даты оценки

53. В процессе оценки/экспертизы оценщик, как правило, использует данные, доступные участникам рынка на дату оценки/экспертизы (в том числе данные, предшествующие дате оценки/экспертизы). Данные, которые стали доступны после даты оценки/экспертизы, могут быть использованы, если такие данные отражают состояние рынка и объекта оценки/экспертизы на дату оценки/экспертизы, соответствуют ожиданиям участников рынка на дату оценки/экспертизы (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки/экспертизы и (или) рынка в период до даты оценки/экспертизы или на дату оценки/экспертизы).

54. Для определения ожиданий участников рынка на дату оценки/экспертизы оценщик/эксперт

- 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 / экспертизы;
- имеют место на дату оценки / экспертизы;
- продолжают после даты оценки / экспертизы.

56. Указанные тенденции должны быть визуализированы посредством построения точечных диаграмм рассеяния (с использованием стандартных возможностей табличных редакторов) с построением соответствующих аппроксимирующих трендов.