

**Указанные рекомендации подготовлены рабочей группой в составе:  
Лейфер Л. А. , Баринов Н, П., Яскевич Е. И., Лебединский В. И., Пирюшин В. А.,  
Кориневский А. Ю.**

## **Методические рекомендации по применению справочников при анализе рынка, оценке объектов оценки и производстве судебных экспертиз.**

### **Общие положения**

1. Данные методические рекомендации (далее - МР) предназначены для применения субъектами оценочной деятельности, судебными экспертами и другими лицами, занимающимися определением рыночной и иной стоимости объектов оценки (далее - оценщиками). МР разъясняют порядок и правила применения справочников в процессе оценки в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (далее - ФСО).
2. К справочникам в данных МР относятся: бумажные и электронные справочники, сборники, бюллетени и другие издания, содержащие в структурированном виде численные значения индикаторов, ценовых корректировок (поправок) и индексов, типовых проектов и т.п. (далее параметры), которые могут быть использованы субъектами оценочной деятельности и другими пользователями справочников для выполнения анализа рынка, обоснования моделей и непосредственных расчетов рыночной или иной стоимости, а также включающие необходимые пояснения, ограничения и, в случае необходимости, рекомендации по их использованию.
3. Цены на рынке формируются под влиянием как общих факторов, характерных для соответствующего сегмента рынка в городах и регионах России, так и особенностей, характерных для рынка в конкретной локации, рассматриваемой пользователем. Информация, содержащаяся в справочниках, в большей степени отражает общие закономерности в ценообразовании объектов оценки, характерные для разных регионов, влияние социально-экономических факторов на рыночные цены в соответствующих сегментах (подсегментах) рынка и наметившиеся тренды и тенденции. Информация об особенностях объектов, близких по своим основным параметрам к объекту оценки, о месте его нахождения и локальной рыночной среде на конкретную дату оценки содержится в данных о предложениях (сделках) сходных объектов (объектов-аналогов).
4. Справочники не являются нормативно-правовыми документами, регламентирующими процесс оценки, а издателя справочника не следует рассматривать, как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению (в том числе, что и каким образом должны учитывать пользователи справочника в каждом конкретном случае). Недопустимо для всех принимающих и проверяющих инстанций (включая судебные) трактовать данные справочников как обязательные к применению или как содержащие обязательные границы возможных значений используемых величин.

### **Требования к информации, включенной в справочник.**

5. Приведенные в справочнике параметры, предназначенные для использования их в процессе оценки, должны отвечать требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО III, раздел 4; ФСО VI, разделы 1 и 2) к информации, полученной

из внешних источников. С этой целью в справочник наряду с параметрами, предназначенными для использования их в процессе оценки, следует включать описание исходных данных, на основании которых они получены, способы их обработки и представления, отвечающее общепринятым правилам и способам их представления и другие необходимые данные, чтобы пользователи, на основании их анализа могли сформировать профессиональное суждение относительно достоверности и надежности приведенных параметров. Это является необходимым условием для признания отчета, использующего эти параметры, в качестве документа доказательственного значения.

6. В отношении рыночной статистики в справочниках следует указывать источники информации исходных данных (перечень исследуемых регионов и количество собранной рыночной информации, указаны объемы исходных данных в разрезе различных сегментов, различных городов и населенных пунктов). Наилучшей практикой является подробное описание фактических данных о ценах сделок (предложений) с использованием общепринятых в статистике способов ее визуализации (гистограммы распределений, графики и уравнения зависимости и т. п.), а также результаты дескриптивного (описательного) анализа. Кроме этого, следует описать (или привести ссылки на соответствующие источники) модели и методы обработки данных, а также объяснен экономический смысл всех форм представления параметров.
7. В отношении экспертной информации в справочниках следует приводить общие сведения об участвующих в опросе в качестве респондентов участников рынка (банковские работники, риелторы, управляющие недвижимостью, покупатели и продавцы, арендаторы и арендодатели и т.д.), а также профессиональных оценщиков и экспертов. Относительно оценщиков и банковских работников должны быть приведены данные об их стаже работы в области оценки. При этом для формирования коллективных экспертных оценок рыночных параметров и индикаторов следует привлекать профессиональных оценщиков и работников кредитных (залоговых) отделов банка преимущественно со стажем не менее 10 лет.
8. Объем исходных данных, на основании которых формируются параметры, приведенные в справочнике, должен быть достаточным, чтобы обеспечить удовлетворительную точность и достоверность приведенных значений характеристик рынка. Точность и достоверность приведенных параметров там, где это возможно, следует подтвердить общепринятыми в статистике характеристиками точности и достоверности (например, коэффициент осцилляции, доверительный интервал и т. п.).
9. Параметры, приведенные в справочниках, следует методически обосновать и обеспечить практическую направленность (применимость). Справочники должны содержать описание методик определения приведенных параметров или ссылки на публикации, где эти методики изложены.
10. Приведенные в справочнике значения параметров (индикаторы рынка, корректирующие коэффициенты и т.п.) следует представлять в виде таблиц, диаграмм, графиков зависимостей и расчетных формул, чтобы обеспечить удобное ими пользование. Значения корректировок, а также наиболее важных индикаторов рынка, характеристик ликвидности и активности рынка должны быть представлены в виде средних или медианных значений, а также в виде диапазонов (интервалов) и/или гистограмм распределения по выбранному

территориальному признаку, сегментам (подсегментам) рынка, классам и типам объектов. В справочниках можно и желательно привести рекомендации о выборе значений внутри диапазонов.

11. Для повышения доверия к справочным данным справочник может пройти процедуру проверки с доступом к исходной информации и методам ее обработки в саморегулируемой организации (организациях) оценщиков или в органе (органах) сертификации.

### **Рекомендации пользователям по применению справочников в процессе оценки**

12. На практике оценщик сталкивается со множеством различных ситуаций, каждая из которых характеризуется своими особенностями. Учесть все возможные варианты в справочниках не представляется возможным. Приведенная в справочниках информация не может заменить полноценный анализ конкретной ситуации, и пользователям не следует ограничиваться формальным использованием приведенных материалов. Необходимо сопоставлять справочные параметры с другой имеющейся в распоряжении информацией и проводить собственные исследования факторов, определяющих стоимость оцениваемого объекта, что в соответствии с ФСО является неотъемлемой частью работы оценщика в процессе оценки. Выбор методики оценки и всех используемых характеристик рынка должен основываться на результатах анализа конкретной ситуации, особенностей объекта, характера его использования и т.п., и, прежде всего, на здравом смысле и экономической логике.
13. Приведенную в справочниках информацию следует рассматривать как дополнение к анализу фактических данных, относящихся к рассматриваемой оценщиком локации, сегменту (подсегменту), классу, отрасли и конкретному типу объекта оценки. Использование справочников должно помочь оценщику, в случае необходимости, обоснованно расширить территорию исследования, оценить уровень активности и ликвидности рынка, влияние ценообразующих факторов.
14. Применение справочников более эффективно при оценке типичных объектов. Поэтому приведенные в справочниках данные при оценке типичных объектов желательно, а при оценке нетипичных объектов в обязательном порядке следует подкреплять информацией из иных источников (результатов собственных исследований, ссылками на данные иных опубликованных исследований и т. п.).
15. При использовании справочников следует понимать, что само по себе их применение не гарантирует достоверности оценки. Справочник следует рассматривать только как инструмент, помогающий оценщику качественно выполнить анализ рынка, включить в периметр исследования ценообразующие факторы, состав которых также можно расширить или сузить согласно результатам анализа рынка с целью получения достоверного результата оценки. При этом недопустимо подменять собственный анализ рынка ссылками на соответствующие характеристики из справочника.
16. Все справочные данные должны использоваться с обязательным учетом разъяснений, рекомендаций и ограничений, приведенных в соответствующих справочниках.

**Использование данных, противоречащее этим разъяснениям, рекомендациям и ограничениям справочника, или игнорирующее их, является недопустимым.**

17. В каждом конкретном случае для определения рыночной и иной стоимости следует использовать индивидуально подобранные к объекту оценки (объекту исследования судебной экспертизы) рыночные данные, относящиеся к объектам-аналогам, полученные путём анализа фактически осуществлённых сделок или предложений о продаже объектов. Поскольку сведения, отражающие особенности конкретного объекта в данной локации и в данное время, содержатся в фактических данных о сходных объектах, пользователь в соответствии с требованием ФСО, должен подобрать и проанализировать такие данные. Результаты анализа следует привести в отчете об оценке, заключении эксперта или ином документе.

**Применение справочников для определения рыночной или иной стоимости, без приведения конкретных рыночных данных, относящихся к объектам - аналогам, является недопустимой практикой оценки.**

18. Справочники следует использовать в совокупности с анализом как индивидуальных качеств объекта оценки (экспертизы), так и его рыночной среды, в которой он существует. При этом рыночные данные следует предварительно обработать, исключив ошибки и данные, имеющие нерыночный характер, и верифицировать. Особо следует обращать внимание на объявления с заведомо завышенными или заниженными ценами. Оценщик должен понимать, что использование некорректных рыночных данных неизбежно приводит к неправильным результатам оценки.
19. При реализации методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов не рекомендуется использование корректировок для объектов с параметрами сравнения (величина площади, расстояние до станции метро, выручка компании, отраслевые ставки роялти и т.п.), настолько отличающимися от параметров объекта оценки (экспертизы), что такое отличие может свидетельствовать о том, что объект относится к другому сегменту рынка и поэтому не может рассматриваться как объект-аналог.
20. В рамках одного метода расчета рекомендуется, по возможности, использовать данные из одного справочника.
21. Дата издания справочника является верхней границей периода времени, в течение которого авторы собирают исходную информацию. Поэтому при проведении оценки предпочтительно использовать справочники с датой издания, предшествующей дате оценки, если в них не указана дата, на которую действительны приведенные в справочнике параметры.
22. При применении справочников ссылка на них в отчете об оценке, заключении эксперта или ином документе обязательна с указанием библиографической ссылки. Если справочник не находится в открытом доступе, для подтверждения факта его использования в отчетный документ следует включить скан таблицы, графика, формулы или другого фрагмента справочника, необходимый для того, чтобы данные из справочника были признаны корректными с учетом ограничений, указанных в справочнике.
23. Оценщикам, экспертам и иным лицам следует пользоваться только оригинальными экземплярами справочников, приобретенными законным образом. **Использование пиратских копий при подготовке отчета об оценке является недопустимым.** Пиратские копии зачастую содержат материалы

оригинальной версии не в полном объеме. Как следствие, в этих случаях до пользователей не доходит важная информация об условиях применения справочника, а также необходимые разъяснения и комментарии авторов. Встречаются случаи, когда пиратские копии содержат искаженную (возможно, намеренно) информацию, не соответствующую оригиналу. В таких случаях в результате некорректного применения справочника формируется неправильная оценка. Кроме того, использование пиратских копий нарушает исключительное право правообладателей на тиражирование и распространение материалов.

## *Приложение 1*

### **Классификация справочников**

Справочники классифицируются по следующим критериям:

#### **Направления оценочной деятельности, на которые ориентирован справочник.**

- бизнес;
- недвижимость;
- машины и оборудование;
- объекты интеллектуальной собственности.

#### **Региональные признаки использования**

- отдельно по городам и областям;
- по группам городов и субъектов, объединенных общими признаками;
- по России в целом (без привязки к региональным особенностям);

#### **Возможность доступа к данным.**

- открытый доступ;
- управляемый доступ (с помощью ключей, паролей и пр.)

### **Классификация информации, используемой при подготовке и представлении информации.**

#### **Вид информации, связанный с ее источниками, которая используется при определении параметров рынка.**

- первичная информация о сделках из открытых публикаций и других надежных источников
- первичная информация о ценах предложений из электронных досок объявлений;
- экспертная информация, полученная посредством анкетного опроса специалистов в области оценки;
- информация, полученная путем анкетного опроса непосредственных участников рынка продаж.

#### **Тип рынка**

- первичный;
- вторичный

#### **Степень развитости рынка**

- развитый (активный) рынок;
- неразвитый (депрессивный) рынок.

#### **Способ представления (визуализации) данных**

- табулированное представление (в форме таблиц);

- графическое представление;
- представление в виде уравнений зависимости;
- вербальное описание

## *Приложение 2. (для сведения)*

### **Требования ФСО к информации из внешних источников, используемой при оценке**

Поскольку материалы, приведенные в справочниках, используются в качестве существенной информации в процессе оценки, они должны полностью отвечать требованиям Федеральных стандартов оценки. В данном Приложении приведены выписки из ФСО, содержащие требования, относящиеся к надежности и достоверности информации, к источникам информации, к способам ее получения и подтверждения, а также к условиям и правомерности ее использования.

#### **ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)"**

##### **IV. Работа с информацией**

10. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

11. Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

12. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует 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);

# **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)"**

## **I. Составление отчета об оценке объекта оценки**

1. Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

2. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

## **II. Содержание отчета об оценке**

8. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

К раскрытию источников информации применимы положения пунктов 9 и 10 настоящего федерального стандарта оценки.

9. Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.

10. В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

11. В отчет об оценке могут быть включены 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, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.