



Союз финансово-экономических судебных экспертов, Комитет по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», Санкт-Петербургский научно-методический совет по оценке, Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков, группа компаний РМС

# О методах определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости с использованием рыночных и нерыночных данных

©Петр Александрович Козин

Москва  
26 ноября 2024

# Требования к достоверности, обоснованности, оспоримости

- **Федеральный закон №73-ФЗ, Статья 8:**

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

- **Федеральный закон 135-ФЗ:**

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете

**Вывод:** ЗЭ и отчеты об оценке по аналогии с ЗЭ должны отвечать требованиям судебного процессуального законодательства к относимости, допустимости, обоснованности и достоверности результата определения рыночной и иной стоимости ОН.

# Материалы, статьи, круглые столы и письма по теме

- Проекты ФСО Национального объединения СРО оценщиков «Союз ССО», май 2022 (ФСО 1-6) - январь 2023 (ФСО-8) (<https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso>)
- О проекте Методических рекомендаций по судебной стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости – Монография СПбГЭУ, 2023, стр. 6-63
- Методические основы установления достоверности результатов оценки – «Российский Оценщик», №1-2, 2024, стр. 45-48
- Требования к использованию информации и данных в оценке, судебной и несудебной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости – «Вопросы оценки», №2, 2024, стр. 55-64
- Круглые столы, проведенные 4.07, 29.08, 5.09, 11.10.2024 и 17.10.2024.
- Доклад Недопустимые источники информации и данных в практике российской оценки (<https://cra-russia.org/news-spo/2761/>)
- Письмо Союза СОО от 17.11.2024г. №10094 и Комментарии к нему

# Об ответственности за использование необходимых данных в оценке или судебной экспертизе

- Эксперт (оценщик) по определению рыночной и иной стоимости объектов **безусловно является ответственным за использование необходимых для оценки (экспертизы) данных для расчётов** – эту ответственность переложить на иных лиц невозможно!
- В судебной экспертизе (оценке) по определению рыночной и иной стоимости объектов от специалистов, как правило, **не требуется приложения особых усилий и качеств** для получения и проверки используемых данных, сверх того, что считается **общепринятым**.

# Рыночные данные

Предложена классификация:

**Первичные рыночные данные** - данные, относимые к месту расположения объекта оценки или объекта экспертизы и к дате определения стоимости, полученные оценщиком (экспертом) в результате анализа рынка, имеющие подтверждение в виде ссылок и/или в виде копий источников данных

**Вторичные рыночные данные** – обработанные первичные рыночные данные, относимые к месту расположения объекта оценки (экспертизы) и к дате определения стоимости, представленные в форме и по содержанию, которые позволяют их проверку на предмет достоверности

- Рыночные данные для расчётов могут быть как непосредственно **наблюдаемыми**, так и **ненаблюдаемыми** (расчётными, требующими анализа, определения, уточнения)
- Определение рыночной и иной стоимости в оценке (экспертизе) **желательно основывать** преимущественно на непосредственно **наблюдаемых рыночных данных**

# Источники первичных и вторичных рыночных данных

- Рыночная информация о фактических ценах сделок и/или ценах предложений продаж и (или) аренды объектов
- Рыночная информация о величинах затрат на содержание объектов
- Рыночные данные, полученные из непубличных источников и имеющие материальное подтверждение (например, официальное письмо, копия документа и т.п.)
- Данные проектных деклараций застройщиков или аналитические (сводные) данные по таким декларациям
- Государственные расценки из федерального реестра сметных нормативов, данные из сметной документации, конъюнктурного анализа, актов приёмки выполненных работ
- Данные подрядных организаций или аналитические (сводные) данные о сметной стоимости строительства объектов
- Материалы дела, относящиеся к объектам исследования при производстве судебных экспертиз по определению рыночной и иной стоимости объектов
- Сборники обработанной рыночной и фактической информации (примеры: Калькулятор ставок дисконтирования – Козырь Ю.В.; Справочник по оценке ставок роялти (Костин А.В.); расчет корректировок на фактических данных по с/х угольям (Мурашев К.А.)

# Методы определения рыночной и иной стоимости на основе первичных и вторичных рыночных данных

В рамках сравнительного подхода рыночная и иная стоимость объектов недвижимости может определяться следующими методами:

- методом парных сравнений
- **методами корректировок (сравнительного анализа) цен объектов-аналогов, в том числе:**
  - методом количественных корректировок;
  - методом качественных корректировок;
- **методом построения модели стоимости, связывающей факторы стоимости (ЦОФ) и цены объектов-аналогов:**
  - методом регрессионного анализа;
  - методом построения системы линейных уравнений;
  - методом построения квалиметрической модели;
  - методом корреляционно – кластерного анализа;
- обобщённым модифицированным методом выделения;
- методом анализа иерархий;
- другими авторскими методами.

# Нерыночные данные

**Нерыночные данные – это:**

- **первичные данные в виде необоснованного мнения (суждения) оценщика (эксперта), других лиц**
- **вторичные данные:**
  - **не имеющие под собой реальной рыночной основы** - значения расчётных оценочных параметров, являющихся результатом обработки не фактических и/или первичных рыночных данных, а каких-то других;
  - **не допускающие их проверяемость** - значения расчётных оценочных параметров, полученные с помощью закрытой обработки, так называемого, «чёрного ящика»);
  - **полученные для макроэкономического уровня** – значения расчётных оценочных параметров, рассчитанные на уровне страны, региона, города и т.п. и **не предназначенные использования их на микроуровне** (конкретного объекта);
  - **результаты обработанных экспертных опросов**, организованных и проведенных в строгом соответствии с существующими требованиями

# Примеры источников нерыночных данных

- Справочники (сборники) расчётных оценочных параметров (корректировок сегментов рынка, ставок дисконтирования/капитализации), при определении которых использовалась технология «черного ящика», а также агрегирование (обобщение) данных о значениях расчётных оценочных параметров на макроуровне – страны, региона, города и т.п. и которые нельзя использовать на микроуровне (для оценки конкретного объекта), например, [https://www.areall.ru/analytical\\_materials](https://www.areall.ru/analytical_materials)
- Правила (сборники, справочники), которые содержат только цифры (диапазоны цифр), происхождение которых вообще неизвестно (например, Правила определения существенности / несущественности расхождения двух оценок стоимости от 15.07.2022 [https://souzsoo.ru/f/ish\\_10043\\_pravila\\_opredeleniya\\_sushch-nesushch.pdf](https://souzsoo.ru/f/ish_10043_pravila_opredeleniya_sushch-nesushch.pdf) )
- Экспертные сборники числовых значений различных оценочных параметров

# Пример источников нерыночных данных

Некоммерческое партнерство  
"Евразийский Союз Экспертов"



644043, г.Омск, ул.Фрунзе 1/4  
т/ф: (3812) 662040, [www.esz.rf](http://www.esz.rf)

ИСХ № 25/2024 от 25 октября 2024 г.

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости, с целью определения моделей ценообразования и основных факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов, как для применения в практике аналитики и оценки недвижимости, так и с целью развития образовательных программ. Исследования Омского совета экспертов публикуются в виде Сборников корректировок соответствующих сегментов рынка, на интернет ресурсе [http://www.areall.ru/analytical\\_materials](http://www.areall.ru/analytical_materials).

Рынки многих регионов имеют общие закономерности. Омский регион, Пермский край, Курган, Самара, Челябинск, Барнаул, Краснодар и многие другие, являются «среднестатистическими» и показательны для других регионов, а также сами эти города, можно сопоставлять как с городами-миллионниками России, так и с другими городами с населением менее 1 млн. человек. При этом необходимо сверять актуальность состава интервалов шкал факторов с учетом региональной специфики сегмента рынка недвижимости и сонаправленность действия ценообразующих факторов.

С уважением,

Президент НП «Евразийский союз экспертов»

**Репин Максим Александрович**



# Пример источников нерыночных данных

## ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ / НЕСУЩЕСТВЕННОСТИ РАСХОЖДЕНИЯ ДВУХ ОЦЕНОК СТОИМОСТИ

### 1. Границы допустимого расхождения двух оценок рыночной стоимости одного объекта для сегментов (подсегментов) рынка недвижимости

Уровень неопределенности	Сегмент (подсегмент) рынка	Нижняя граница расхождения	Верхняя граница расхождения
Низкая неопределенность (погрешность)	1. Квартиры классов эконом, комфорт, бизнес-класса и класса элит	10%	30%
	2. Жилые дома и коттеджи класса эконом и комфорт		
	3. Земельные участки под ИЖС		
Средняя неопределенность (погрешность)	1. Жилые дома и коттеджи бизнес-класса и класса элит	15%	45%
	2. Офисные помещения, офисные объекты низкого (С, D) и высокого (А, В) классов		
	3. Помещения для торговли и сферы услуг, торговые объекты низкого, среднего и высокого классов		
	4. Складские помещения, производственно-складские объекты, высококлассные (логистические) складские объекты		
	5. Универсальные производственные объекты, объекты пищевого производства		
	6. Объекты придорожного сервиса, включая АЗС		
	7. Земельные участки под мало- и среднеэтажную		

# Методы определения рыночной и иной стоимости с использованием нерыночных данных (на основе ФСО V)

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

9. Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

# Пример определения рыночной стоимости с использованием нерыночных данных

Характеристика местоположения (зона)	промышленная зона (зона удаленности от КАД 0-10 км)	промышленная зона (зона удаленности от КАД 0-10 км)	промышленная зона (зона удаленности от КАД 0-10 км)	промышленная зона (зона удаленности от КАД 0-10 км)
Корректирующий коэффициент	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./сотка	-	<b>101 580</b>	<b>148 770</b>	<b>151 850</b>
Расположение относительно автомагистралей	удален (нет съезда с КАД)	удален	удален	удален
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./сотка	-	<b>101 580</b>	<b>148 770</b>	<b>151 850</b>
Площадь земельного участка, сот.	4 000,00	600,00	102,42	328,90
Корректирующий коэффициент	0,244	0,363	0,526	0,412
Корректировка, %		-32,86%	-53,68%	-40,82%
Скорректированная стоимость, руб./сотка	-	<b>68 200</b>	<b>68 907</b>	<b>89 860</b>

# Основной текущий спор

## Сторонники нерыночных данных:

- Утверждают, что на сегодняшний момент более 90% отчётов построены на использовании сборников корректировок, справочников
- Говорят, что заказчики и суды не принимают отчёты и ЗЭ, выполненные без применения соответствующих справочников
- Использование сборников и справочников корректировок успешно работает – устраивает оценщиков, заказчиков, 2-ю сторону сделки, экспертов СРО, контролирующие органы, суды
- Утверждают, что государственные эксперты не могут проверять много отчетов с разными методами оценки, им не хочется разбираться с отчетами, в которых использованы, например, регрессии
- Реорганизовывать рынок оценки не хотят - ОД стала такой, как есть, поэтому ломать её не следует

# Основной текущий спор

Сторонники нерыночных данных (справочников корректировок):

- Утверждают, что у сторонников рыночных данных доля в оценке очень маленькая (менее 1%)
- Говорят, что 99% опрошенных против тотального запрета использования справочников
- Вместе с тем показывают формулировку, за которую проголосовало около 83% участников опроса: «При сравнении двух корректно выполненных оценок, одна из которых выполнена на основе непосредственно наблюдаемых данных рынка, а другая — на основе экспертных материалов (в т.ч. сборников, справочников, статей и т.п. источниках информации), безусловный приоритет имеет оценка, выполненная на основе непосредственно наблюдаемых данных рынка»

# Позиция Совета Союза СОО от 07.11.2024

Уважаемые члены Союза!

С целью доведения до сведения заказчиков и пользователей отчетов об оценке информации по вопросу о возможности использования оценщиками справочных данных, прошу Вас довести до сведения Ваших членов следующую позицию Совета Союза СОО., одобренную решением Совета Союза от 24.10.24

1. 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 других источников. При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (требование п.10 ФСО III).

Совет Союза считает, что:

2. Допускается использование различных справочных материалов, сборников корректировок и иных источников рыночной информации. Выбор источника информации при проведении оценки должен быть основан на профессиональном суждении оценщика или судебного эксперта о соответствии данных источников указанным в федеральных стандартах оценки требованиям к использованной информации.

3. Возможность использования в процессе оценки различной информации, включая справочные данные, результаты коллективных экспертных опросов, сборников корректировок и иных аналогичных источников, является правом, но не обязанностью оценщика и судебного эксперта.

4. Соответственно, сам по себе факт использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей, не может считаться нарушением требований нормативных актов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности. В то же время не может считаться нарушением и отказ от использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей.

С уважением, Председатель Совета Союза СОО

 В.В. Жуковский

# Комментарий к Положению Совета Союза СОО от 07.11.2024



Михаил Зельдин

Запоздало пришло осознание, что может и хорошо, что «безусловный приоритет корректно использованных рыночных данных» исчез из текста документа.

Это дало бы возможность заказчикам, потребителям, судьям апеллировать к тому, что расчёты на рыночных данных «безусловно правильнее», «заворачивать» отчёты по справочникам под предлогом того, что оценщик не постарался как следует **КОРРЕКТНО** использовать рыночные данные. И ведь как объяснить - почему не смог? Жалкие оправдания, что мало данных, невозможно их корректно обработать и тп., будут восприняты как отговорки. А причина будет очевидна для заказчиков - оценщик либо ленивый, либо некомпетентный, либо и то, и другое.

Думаю теперь (в пылу дискуссий не думал об этом), что без «приоритета» лучше.

В конце концов, письмо имеет не методическую, а защищающую оценщиков направленность. Причем, как тех, кто работает по справочникам, так и тех, кто собирается работать без них

16 ноя в 14:55 [Ответить](#) [Поделиться](#)

# Основной текущий спор

## Сторонники рыночных данных считают, что:

- Текущее состояние независимой оценки в Российской Федерации глубоко кризисное
- Одним из главных обстоятельств текущего кризиса в ОД является смещение практической оценки от использования рыночных данных в область использования данных, размещенных в различных сборниках и справочниках готовых значений корректировок цен аналогов, ставок капитализации и дисконтирования и иных готовых параметров
- Указанные сборники и справочники с набором корректировок, как правило, не имеют доказанной рыночной основы и, зачастую, представляют собой набор случайных цифр
- В справочниках по параметрическим корректировкам цен аналогов по умолчанию предполагается, что все ценообразующие факторы независимы, что неверно
- В подобных справочниках не указаны методы и источники первичной информации, использованные при подготовке, они не соответствуют требованиям раздела IV ФСО III по работе с информацией и, следовательно, не должны использоваться в оценке и судебной экспертизе на преимущественной или равной основе

# Основной текущий спор

## Сторонники рыночных данных считают, что:

- При декларируемой простоте и прозрачности расчетов с использованием справочников манипулирование результатами оценки не только возможно, но и легко реализуемо без существенных трудозатрат
- Расчеты со ссылкой на справочники могут приводить к недостоверным результатам и к серьезным последствиям в условиях высокой ответственности оценщика
- Авторы справочников должны нести солидарную ответственность за использование их инструмента (пытаются её с себя снять)
- Наилучшим выходом из создавшейся ситуации в отрасли является установление приоритета оценки на основе рыночных данных, собранных и обработанных непосредственно оценщиком/судебным экспертом, в сравнении с оценками, выполненными на нерыночных данных
- С другой стороны необходимо совершенствование справочников - они должны быть основаны на достоверных рыночных данных в границах определенных районов (микроуровень) и конкретного периода (вторичная рыночная информация)

# Предложения по приоритетности использования данных

- При **условии относимости** первичных рыночных данных к месту расположения объекта оценки (экспертизы) и к дате оценки (определения стоимости) эти данные имеют **безусловный приоритет** в оценке (экспертизе) по определению рыночной и иной стоимости объектов в сравнении с вторичными рыночными данными
- В случае **конфликта первичных рыночных данных со вторичными рыночными данными** между собой, последние **не могут рассматриваться в качестве опровержения** первичных рыночных данных, а также в качестве опровержения результатов оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов, которые получены с использованием первичных рыночных данных.
- В случае **конфликта первичных и/или вторичных рыночных данных с нерыночными данными** последние **не могут рассматриваться в качестве опровержения рыночных данных**, а также для опровержения результатов оценки (экспертизы) объектов, которые получены с их использованием

# Требования к объёму данных

- **Оценка (экспертиза) не может проводиться, если объём исследований и полученных данных недостаточен для получения достоверного результата оценки (экспертизы).**
- **Достаточность** использованных в оценке (экспертизе) **данных должна быть показана** в отчёте об оценке (заключении эксперта).
- Предпочтительным является использование для этих целей формальных критериев.
- Как минимум, возможно использование обоснованного профессионального суждения.

# Предложения по использованию нерыночных данных

- **Использовать нерыночные данные в дополнение к рыночным - можно!**
- **При обосновании полного отсутствия рыночных данных - допускается использование нерыночных данных!**
- **Но использование только нерыночных данных при наличии рыночной информации или обоснования её отсутствия в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости по смыслу требований п. 10 ФСО III, на наш взгляд, является недопустимой практикой оценки (экспертизы).**

Предложения к проверкам данных, используемых в оценке или экспертизе

**Проверка допустимости** использования рыночных данных означает проверку:

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

**Проверка полноты** рыночных данных означает проверку достаточности количества и качества собранных рыночных данных для последующего проведения оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости.

Предложения по проверке достоверности данных, используемых в оценке или экспертизе

**Проверка достоверности** собранных рыночных данных означает:

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

# Предложения по использованию нерыночных данных в оценке или судебной экспертизе

При использовании **нерыночных данных** оценщику (эксперту) необходимо:

- 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 (экспертизе);
- определить критерии выбора источника нерыночных данных;
- определить наиболее достоверный с точки зрения оценщика (эксперта) источник или источники нерыночных данных, приведя при этом критерии выбора;
- при использовании собственного суждения (мнения) в качестве нерыночных данных провести его обоснование.

Использование данных, полученных от государственных органов и по запросу от заказчика оценки (экспертизы)

- **Данные, полученные от государственных органов и заказчика оценки (назначивших экспертизу) и используемые в оценке (экспертизе) по определению рыночной и иной стоимости, можно считать достоверными до тех пор, пока в установленном порядке не установлено иное.**
- **Заказчик оценки (лицо, назначившее экспертизу) или уполномоченное им лицо должны любым разумным способом, очевидным для третьих лиц, подтвердить, что предоставленные ими для оценки (экспертизы) данные соответствуют действительности и являются достоверными.**
- **Данные, полученные от заказчика, не могут противоречить иным первичным рыночным данным, использованным в оценке.**

# Использование данных по результатам экспертных опросов

- **Результаты экспертных 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 (или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов) и только в дополнение к первичным и вторичным рыночным данным.
- **Результаты экспертных опросов должны иметь географическую и временную привязку**, соотносимую с местом расположения объектов оценки (экспертизы) и датой определения стоимости.
- В таких опросах **могут участвовать только лица, текущая деятельность которых непосредственно связана с темой опроса** – риэлторы, кредитные специалисты, инвестиционные аналитики и другие подобные специалисты. При этом их образование, опыт и компетенция, занимаемая должность должны быть установлены и в случае необходимости, подтверждены.

# Требования по обеспечению достоверности результатов экспертных опросов

**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.

# Требования к источникам вторичных рыночных данных

**Сторонние** (т.е. не осуществлённые самим оценщиком или экспертом) **исследования рынка**, ценообразующих факторов, тенденций и т.п., результаты которых могут быть использованы в оценке (экспертизе) в качестве вторичных рыночных данных, в обязательном порядке **должны содержать**:

- **источники** используемой информации, имеющие подтверждение в соответствии с указаниями выше;
- **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 расчёта (анализа) конкретного ценообразующего фактора/параметра/зависимости, а также определению их достаточности;
- **наглядное и понятное представление полученных результатов**, в том числе посредством визуализации в графической и табличной формах.

Использование в оценке (экспертизе) данных, ставших известными после даты определения стоимости

- По требованию п. 12 ФСО V в процессе оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости, как правило, используют данные, **доступные участникам рынка на дату оценки (экспертизы)**
- Данные, которые стали доступны **после даты определения стоимости, могут быть использованы, если такие данные отражают состояние рынка и объекта оценки (экспертизы) на дату определения стоимости, соответствуют ожиданиям участников рынка на эту дату (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки (экспертизы) и (или) рынка в период до даты определения рыночной и иной стоимости или на эту дату).**
- На практике берем обзоры сектора рынка и показываем тенденции (тренды) для обоснования

# Отношение к результату оценки (экспертизы) при использовании рыночных данных

- **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.**
- При одновременном использовании в оценке (экспертизе) первичных и вторичных рыночных данных наилучшей практикой оценки (экспертизы) является преобладающее использование первичных рыночных данных **(чем меньше в оценке (экспертизе) использовано вторичных рыночных данных, по отношению к первичным, тем лучше).**

# Примеры использования моделей стоимости в судебной стоимостной (оценочной) экспертизе

- **Решение систем уравнений**, представленных в виде матриц чисел, осуществляется как решение системы линейных уравнений - **по технике линейной алгебры (ТЛА – Грибовский СВ)**, а для **визуализации результатов - по технике квалиметрического моделирования (ТКМ - Кузнецов ДД)**; классификация – Озерова Е.С.
- Получение **выражений для расчета РС** из матриц исходных данных выполняется на **основе стандартных функций** табличного редактора - ЛИНЕЙН и ЛГРФПРИБЛ. Решение системы уравнений по ТЛА и **определение РС** осуществляется с использованием встроенных функций табличного редактора - ТЕНДЕНЦИЯ и РОСТ
- В ходе проведения исследования рынка и выполнения расчетных итерационных шагов, которые осуществляются с целью уменьшения различий аналогов с объектом экспертизы, **количество аналогов и, как следствие, количество ЦОФ на каждой последующей расчетной итерации, как правило, сокращается**

# Основные выводы и рекомендации

В оценке (судебной экспертизе) при определении рыночной и иной стоимости ОН целесообразно использовать:

- **Относимую информацию и данные**
- **Первичные и вторичные рыночные данные**
- **Данные, ставшие известными до даты определения стоимости, а также после даты определения стоимости, если такие данные отражают состояние рынка и объекта оценки (экспертизы) на дату определения стоимости**

а также рекомендуется:

- **Проводить проверку** первичных и вторичных рыночных данных **на относимость, допустимость, полноту и достоверность**
- **Нерыночную и экспертную информацию использовать в исключительных случаях, когда обосновано отсутствие рыночных данных и/или в качестве дополнительной к рыночной информации**
- **Расчеты РС ОН осуществлять на основе построения модели стоимости по аналогии отношений с учетом принципа единообразного ценообразования в соответствии с требованиями ФСО №7 п. 226**

# Спасибо за внимание!

**Козин Петр  
Александрович**

Доктор технических наук, профессор,  
Председатель СПб

научно-методического совета по оценке,  
член Комитета по научным и методическим вопросам  
оценочной деятельности Национального объединения СРО  
оценщиков «Союз СОО», член Союза ФЭСЭ, член МСЭО,  
старший эксперт по определению  
стоимостей группы компаний РМС

[petrkozin@yandex.ru](mailto:petrkozin@yandex.ru)

+7 921-935-99-56

