***Проект***

***15.04.2021***

***РАЗЪЯСНЕНИЯ КОМИТЕТА ПО НАУЧНЫМ И МЕТОДИЧЕСКИМ ВОПРОСАМ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОЮЗА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ –далее по тексту «КОМИТЕТ»***

***ПО НЕКОТОРЫМ ВОПРОСАМ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.***

В связи с многочисленными запросами, а также с поступающими в «Комитет» предложениями по внесению изменений в действующие нормативно – методические материалы и проекты новых методических материалов, «Комитет» считает необходимым высказать консолидированную позицию по следующим вопросам:

1. **О ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ**
   1. Признание отчёта об оценке любыми лицами, как не достоверного, не означает не достоверности итогового результата, содержащегося в нём. Это противоречит пониманию достоверности, принятому в методологии оцени стоимости.
   2. Под **достоверным** понимается исключительно результат оценки объекта оценки, а его не достоверность может быть показана только путём альтернативной (контрольной) оценки, либо в процессе исправления недостатков отчёта об оценке, выявленных компетентным(и) для этого лицом(ами) или органном(ми).
2. **О КРИТЕРИИ НЕСУЩЕСТВЕННОСТИ ОТЛИЧИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ДВУХ ОЦЕНОК**
   1. Критерий несущественности отличия результатов двух оценок стоимости устанавливается на основании п. 25 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)":

*Не существенным отличием результатов двух оценок стоимости признается такое отличие, при котором результат, полученный в одной оценке, находится внутри границ интервала стоимости, полученного в другой оценке.*

* 1. Этот же критерий распространяется на одну и ту же оценку (отчёт об оценке) до и после исправления недостатков, выявленных любым соответствующим(ми) лицом(ами) или органом(ми).
  2. Этот же критерий распространяется на сопоставление оценок рыночной и кадастровой стоимостей. В случае, если интервал, в котором может находиться значение кадастровой стоимости в виде конкретного числа не известен, не значительным является такое различие результатов оценки рыночной и кадастровой стоимостей, при котором значение кадастровой стоимости находится внутри границ интервала, в котором может находиться значение рыночной стоимости.

1. **ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ВИДЕ КОНКРЕТНОГО ЧИСЛА**
   1. Необходимо обратить внимание всех заинтересованных лиц на то, что
      * в соответствии с п. 25 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", *«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».*
      * в соответствии с п. 14 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", *«Итоговая величина стоимости может быть представлена … в виде интервала значений …»*.
   2. Под интервалом, в котором может находиться значение рыночной или иной стоимости в виде конкретного числа, понимается разность между обоснованными минимальным и максимальным значениями стоимости, которые следуют из текста отчёта (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или получены любым заинтересованным лицом).
   3. Указанный интервал является расчётной величиной, определяется исключительно факторами, имеющими отношение к конкретной оценке в конкретных условиях, и не может быть задан априорно или директивно.
   4. Указанный интервал должен быть получен строго на однородной группе объектов – аналогов, что должно быть показано в отчёте об оценке.
   5. Однородность группы объектов – аналогов означает единство их ценообразования, т.е. отсутствие в группе объектов, имеющих иное ценообразование (выбросов).
   6. Критерии однородности группы объектов – аналогов, используемой в оценке, должны быть приведены в отчёте об оценке.
   7. Например, такими критериями могут быть величины средней и максимальной по модулю ошибки уравнения тренда корреляции скорректированных значений цен и площадей объектов – аналогов – не более 15% и не более 30 – 40% соответственно.
   8. Помимо указания на однородность группы объектов – аналогов, удовлетворение указанным предельным значениям ошибок означает то, что в оценке учтены все существенные факторы ценообразования, а влиянием остальных факторов можно пренебречь.
   9. Определение указанного интервала на не однородной группе объектов – аналогов, а также на группе объектов – аналогов, однородность которых не показана в отчёте об оценке, не допускается.
   10. Указанный интервал должен учитывать, как разброс цен, ставок, величин затрат и иных расчётных параметров, использованных в оценке, так и интервальный характер используемых в оценке корректировок, индексов, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, износов и любых иных параметров.
   11. При возникновении конфликтной ситуации, связанной с наличием альтернативной оценки (или иного документа, в котором определена рыночная стоимость того же объекта – заключение судебного или досудебного эксперта, специалиста и т.п.) в интересах оценщика предоставить любому соответствующему лицу самостоятельные обоснованные расчёты интервала, в котором может находиться значение рыночной стоимости в виде конкретного числа в случае, если таковая информация отсутствует в его отчёте (что имеет место фактически в подавляющем большинстве случаев*).*
2. **ОБ ИСТОЧНИКАХ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОЦЕНКЕ**
   1. Качественная и достоверная оценка должна основываться на рыночной информации.
   2. Под рыночной информацией понимаются:
      * публично доступная ценовая и иная (ставки аренды, величины затрат и т.п.) информация,
      * публично доступные данные участников конкретных сделок и лиц, сопровождавших конкретные сделки (брокеров, юристов и пр. лиц),
      * публично доступные данные участников рынка, специализированных брокеров, консультантов,
      * исследования оценщика, а также публично доступные результаты исследований, основанные на указанной выше информации.
   3. Приоритет в приемлемости рыночной информации отдаётся ценовой и аналогичной информации, полученной и обработанной оценщиком непосредственно в конкретной оценке - в месте оценки и на дату оценки.
   4. Во всех остальных случаях приоритет отдаётся рыночной информации, полученной оценщиком или иными лицами в регионе нахождения объекта оценки, а также информации, полученной из источников, одобренных Национальным объединением Саморегулируемых организаций оценщиков.
   5. Исследования рыночной информации, используемые в оценке, в обязательном порядке должны содержать
      * источники используемой информации,
      * описание исходной анализируемой информации,
      * описание процесса обработки информации, включая необходимые для облегчения понимания таблицы и графики,
      * наглядное и понятное представление полученных результатов,
      * указание на то, предпринимались или нет меры по обеспечению однородности информации и снижению (контролю) ошибок результата (меры по рандомизации).
   6. Имеющийся в исследовании объём информации должен обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов.
   7. Не допускается использование в качестве рыночной информации результатов исследований, не удовлетворяющих указанным критериям.
   8. При отсутствии рыночной информации оценку допускается производить с использованием не рыночной информации, полученной от иных, помимо указанных выше, лиц и из иных источников.
   9. **Не рыночная информация не может рассматриваться в качестве опровержения рыночной информации и фактов, а также результатов, полученных с их использованием**.
   10. Использование не рыночной информации должно быть обосновано в отчёте об оценке, для чего оценщик должен:

* описать объём усилий, приложенных им для поиска рыночной информации и фактов, не давших результата;
* указать перечень доступных ему источников не рыночной информации;
* привести критерии выбора того или иного источника не рыночной информации из числа прочих;
* провести анализ достоинств и недостатков этих источников по сформулированным им критериям;
* в соответствии с приведёнными критериями определить наиболее достоверный источник или источники не рыночной информации, которые использованы в оценке.
  1. Источники не рыночной информации должны отвечать требованиям к процессу получения и обработки такой информации, указанным в 4.5., а также требованиям к лицам, предоставляющим информацию, в частности - наличие подтверждённой квалификации и экспертного опыта в области деятельности, к которой относится информация у каждого лица.
  2. Не допускается рассматривать в качестве источников не рыночной информации анонимных лиц, а также лиц и источников информации, не отвечающим указанным критериям.
  3. При использовании не рыночной информации приоритет отдаётся информации, одобренной Национальным объединением Саморегулируемых организаций оценщиков.

1. **О ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОЦЕНКЕ**
   1. Оценщик обязан использовать в оценке всю доступную ему информацию. Однако, такое требование представляется не полностью конкретным.
   2. Более конкретно требование к информации звучит следующим образом:

*Оценщик обязан использовать в оценке такой объём информации, который позволяет показать её достаточность для решения задачи получения достоверного результата.*

* 1. Достаточность объёма информации для решения задачи, стоящей перед оценщиком, должна быть показана в отчёте об оценке.
  2. Это может быть сделано, например, путём удовлетворения требованию минимально достаточного количества объектов – аналогов при имеющей место в оценке тесноте корреляции скорректированных значений цен и площадей объектов – аналогов и числе ценообразующих факторов, учтённых в оценке с обязательным учётом требования однородности используемой в оценке группы объектов – аналогов (см. 3.3.).
  3. Использование иных критериев должно быть обосновано в отчёте об оценке.
  4. В случае, если в оценке использован меньший, чем достаточный объём информации, этот факт должен быть отражён в отчёте об оценке и ему должно быть приведено объяснение, например -низкая активность рынка, отсутствие информации в месте оценки на дату оценки. При этом оценщик обязан описать в отчёте объём усилий, предпринятых им для поиска информации и не давших результата.

1. **О СОПОСТАВЛЕНИИ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ДВУХ ОЦЕНОК**
   1. Сопоставляться между собой могут только результаты оценок, имеющих качественно равный уровень достоверности результата.
   2. Сопоставление результатов оценок, имеющих качественно разные уровни достоверности, не осуществляется. За достоверный принимается результат оценки, имеющий качественно более высокий уровень.
   3. Результат оценки имеет качественно максимальный уровень достоверности в том случае, если он полностью получен с использованием достаточного объёма исключительно рыночной информации на однородной группе объектов – аналогов. Такой результат рассматривается как доказанный формально с помощью методов математической статистики с высоким (вплоть до максимального) уровнем доверия.
   4. Результат оценки имеет качественно минимальный уровень достоверности в том случае, если за исключением исходных цен, ставок аренды, величин затрат он полностью получен с использованием не рыночной информации. Достаточность информации и однородность группы объектов – аналогов в данном случае во внимание не принимаются. Такой результат рассматривается как имеющий минимальный уровень достоверности.
   5. Все остальные оценки имеют качественно промежуточный уровень результата и уровень достоверности.
2. **ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИНФОРМАЦИИ ПОСЛЕ ДАТЫ ОЦЕНКИ**
   1. В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки». Данное требование звучит не понятно и противоречиво. В связи с этим предлагается следующее его понимание:

*Информация, полученная или датируемая после даты оценки, может быть использована только для подтверждения (но не для опровержения) результата оценки, полученного на основании информации, полученной или датируемой до даты оценки и датой оценки.*

* 1. В частности, такой понимание распространяется на оценки на ретроспективную дату (например, для оспаривания кадастровой стоимости).

1. **О КОРРЕКТИРОВКАХ В МЕТОДАХ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВКОК**
   1. При наличии достаточного для оценки объёма информации все корректировки, используемые в методах количественных и качественных корректировок, должны быть обоснованы рыночной информацией в месте оценки и на дату оценки, а их применение должно быть очевидным, исходя из этой информации.
   2. При отсутствии достаточного объёма рыночной информации допускается применение корректировок, полученных на основании рыночной и/или не рыночной информации, исходя из априори определённых ценообразующих факторов с соответствующим обоснованием каждой корректировки в отчёте об оценке.
   3. В последнем случае необходимость каждой корректировки должна быть подтверждена снижением размаха вариации корректируемых данных после применения корректировки. В случае, если применение корректировки приводит к увеличению размаха вариации данных, применение такой корректировки не допускается.