

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДАННЫХ ПОСЛЕ ДАТЫ ОЦЕНКИ, ДОСТАТОЧНОСТЬ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ И ОЖИДАНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, КОТОРЫЕ МЫ ОТРАЖАЕМ

*СЛУЦКИЙ А. А., к.т.н.,
заместитель председателя комитета по научным
и методологическим вопросам оценочной деятельности
Союза саморегулируемых организаций оценщиков
(национальное объединение)*

Вопрос о правильном использовании информации, ставшей доступной после даты оценки (далее – информация после даты оценки) является актуальной при оценках, которые проводятся в условиях дефицита информации – оценки на ретроспективные даты, включая оценки для оспаривания кадастровой стоимости. При этом, нужно учитывать, что в соответствии с п. 9 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III),

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

Это накладывает строгое требование к количеству объектов – аналогов, использованных в оценке
Однако п. 12 ФСО III предоставляет принципиальную возможность использования информации после даты оценки:

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);

...

Кроме того известно, что, несмотря на наличие требования п. 12 ФСО III, многие потребители оценки (включая суды) положительно относятся к использованию информации после даты оценки, поскольку это, очевидно, повышает доверие к результату.

Однако, возникает резонный вопрос «Каким образом показать, что «информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки» и избежать претензий относительно возможного нарушения законодательства об оценке?». Ответ на это вопрос даётся ниже.

Сначала необходимо определить требования к периоду поиска ценовой информации. Они следующие:

1. период поиска ретроспективной информации обязательно должен начинаться ДО даты оценки (что определяется возможностями используемых архивов) и завершаться ПОСЛЕ даты оценки (что ограничивается датой составления отчёта об оценке);
2. его продолжительность должна определяться требованием получения достаточного для оценки объёма ценовых предложений (п. 9 ФСО III), т.е. расширение периода поиска можно прекратить, если собран достаточный для оценки объём информации.

Таким образом, дата оценки должна находиться внутри периода поиска ценовой информации, что будет исключать экстраполяционный характер оценки (оценка будет носить интерполяционный характер).

В процессе анализа необходимо выявить непрерывные ценовые тенденции, которые

1. сформированы ДО соответствующей (любой) даты оценки;
2. имеют место НА соответствующую (любую) дату оценки;
3. продолжают ПОСЛЕ соответствующей (любой) даты оценки.

Указанные ценовые тенденции должны быть визуализированы посредством построения точечных диаграмм рассеяния (с использованием стандартных возможностей MS Excel).

Выполнение указанного алгоритма, очевидно, позволит удовлетворить указанным выше требованиям п. 9 и п. 12 ФСО III.

Далее поясним сказанное на практическом примере.

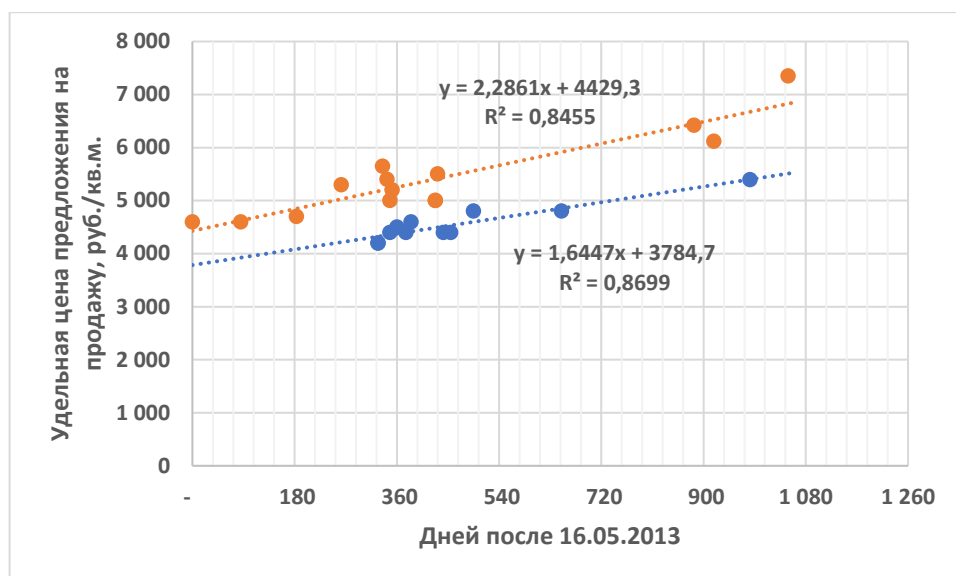
В 2023 году для целей судебной экспертизы требовалось оценить около 10-ти земельных участков («земли населённых пунктов, садоводство»), сформированных из единого земельного массива, расположенных в одном из посёлков вблизи МКАД, отчуждение которых происходило в разные даты в 2014 – 2016 годах (всего 8 дат). Поиск архивных данных, которые представляли собой предложения на продажу земельных участков категории «земли населённых пунктов» с разрешённым использованием «личное приусадебное хозяйство» и «садоводство», расположенных в рассматриваемом посёлке, осуществлялся,

- начиная с даты за полгода с начала периода, в котором находились требуемые даты оценки,
- заканчивая датой за полгода после окончания этого периода.

Обратим внимание на то, что указанный промежуток времени поиска информации определялся исключительно требованием получения достаточного для оценки объёма информации – в течение него удалось обнаружить достаточное для оценки количество данных. Однако в случае, если бы этого не произошло, временные рамки поиска данных были бы расширены в прошлое (что ограничивается временем создания архива) и в будущее (что ограничивается датой составления отчёта об оценке).

Полученные в ходе поиска и анализа данные представлены на графике в виде диаграмм рассеяния удельных цен предложения земельных участков по датам их выставления на продажу (отметим, что никакой заметной разницы в удельных ценах предложения земельных участков с разрешённым использованием «личное

приусадебное хозяйство» и «садоводство» не наблюдалось). Начало координат соответствует дате «самого старого» (первого) использованного объявления.



Как видно, на графике наблюдаются два ценовых кластера земельных участков, удельные цены предложения в которых линейно возрастают с течением времени в соответствии с ценовыми тенденциями, описываемыми уравнениями линейных аппроксимирующих трендов, показанных на графике. При этом удельные цены объектов верхнего ценового кластера возрастают сильнее, чем нижнего – на 2,29 и 1,64 руб. в день соответственно.

Различия объектов в ценовых кластерах объясняются различиями в их расположении в посёлке и обеспеченностью инфраструктурой, что показано в таблице.

Ценовой сегмент	Количество, шт.	Описание	Рост удельной цены предложения на продажу, руб./день ¹
Верхний	13	Старая часть посёлка. Земельные участки в уже сформированном (в том числе в советское время) окружении, со сформированной инфраструктурой (коммуникации, дороги, проезды и пр.)	2,29
Нижний	11	Новая часть посёлка. Земельные участки на краю посёлка (поле), освоение которых (коммуникации, дороги, проезды и пр. инфраструктура) начато недавно и не завершено	1,64

В силу своего местоположения земельные участки, которые требовалось оценить, относились к нижнему ценовому кластеру.

Показанные на графике тенденции полностью соответствуют требованиям, представленным выше

- сформированы ДО соответствующей (любой) даты оценки;

¹ Множитель при аргументе в уравнении аппроксимирующего тренда

2. имеют место НА соответствующую (любую) дату оценки;
3. продолжаютя ПОСЛЕ соответствующей (любой) даты оценки.

Далее оценка удельной цены предложения на продажу земельных участков НА КАЖДУЮ дату оценки осуществляется в соответствии с тенденцией, имевшей место на КАЖДУЮ дату оценки по уравнению линейного аппроксимирующего тренда для объектов – аналогов нижнего ценового кластера. Это, очевидно, «отражает состояние рынка ... на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки».

Это позволяет на КАЖДУЮ дату оценки осуществить корректировку всех обнаруженных удельных цен предложения на продажу на все даты как из прошлого, так и из будущего, к дате оценки с использованием ценовой тенденции, имевшей место на КАЖДУЮ дату оценки.

Хотя это выходит за рамки данного материала, отметим, что выборки, соответствующие каждому из двух ценовых кластеров, являются однородными, что подтверждается по критериям средней (менее 15%) и максимальной (менее 35%) ошибок аппроксимации линейных аппроксимирующих трендов, а также более чем достаточными для оценки по непараметрическому критерию ранговой корреляции Спирмена (с вероятностью доверия выше 0,95). Таким образом, результаты оценки по этим трендам будут формально доказанными.

Таким образом, даже при оценке на ретроспективную дату удаётся решить задачу обеспечения результата оценки, удовлетворяющего требованию достоверности при полном соблюдении норм законодательства об оценке.