

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

МОСКВА, 24 МАЯ 2024 Г.

"ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2024 ГОДУ"

Требования к использованию информации и данных в оценке как элемент установления достоверности результатов определения рыночной или иной СТОИМОСТИ



РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



RUSSIAN
SOCIETY
OF APPRAISERS

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ИНГОССТРАХ



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**
СЕРВИС БУДУЩЕГО В НАСТОЯЩЕМ

Нейман Евгений Иосифович – к.т.н., доцент, член Совета РОО, председатель Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»

Слуцкий Александр Анатольевич – к.т.н., заместитель председателя Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»

Две статьи, направленные в Российский оценщик (1) и Вопросы оценки (2)

1. Методические основы установления достоверности результатов оценки
2. Требования к использованию информации и данных в оценке, судебной и несудебной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости

Коллектив соавторов

1. **Нейман Евгений Иосифович** – кандидат технических наук, доцент, председатель Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»,
2. **Слущий Александр Анатольевич** – кандидат технических наук, заместитель председателя Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»,
3. **Бекишев Дмитрий Юрьевич** - директор ООО «Агентство по оценке имущества», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, эксперт в области строительно-технической, оценочной и финансово-экономической экспертизы,
4. **Козин Петр Александрович** – доктор технических наук, профессор, Председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»,
5. **Кузнецов Дмитрий Дмитриевич** - кандидат технических наук, доцент, заместитель председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»,
6. **Ласкин Михаил Борисович** - кандидат физико-математических наук, доктор экономических наук, главный научный сотрудник лаборатории интеллектуальных систем СПб ФИЦ РАН (СПИИРАН), член Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», доцент кафедры информационных систем в экономике СПбГУ
7. **Мягков Владислав Николаевич** – кандидат физико-математических наук, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»,
8. **Мурашев Кирилл Александрович** — директор ООО «Совконсалт», автор ряда публикаций по вопросам цифровизации оценочной деятельности, разработчик программных решений в области оценки,
9. **Шогин Валерий Анатольевич** – частнопрактикующий оценщик, юрист,

Общие представления о достоверности

Принимая во внимание оспоримость рыночной и/или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, под сведениями, к которым установлено требование доказательственного значения, следует понимать сведения, непосредственно используемые для оценки рыночной или иной стоимости.

При отсутствии запрета на включение в текст отчета избыточной информации (не используемой непосредственно в оценке рыночной и/или иной стоимости), наличие в такой информации признаков или фактов неточности или устаревания не является основанием признания отчёта об оценке и результатов оценки недостоверными.

Общие представления о достоверности

В соответствии со статьёй 13 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчеты об оценке, как документы, содержащие сведения доказательственного характера (ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), должны отвечать требованиям судебного процессуального законодательства к относимости, допустимости (форме представления результата оценки) и достоверности результата оценки.

Общие представления о достоверности

**Требования к процессуальному
доказательству**

1. Относимость

2. Допустимость

3. Достоверность

Общие представления о достоверности

Относимость отчёта об оценке – соответствие объекта оценки и/или оцениваемой величины (вида стоимости, иной расчётной величины), а также процесса её оценки, цели и назначению оценки. Не надо думать, что любой отчёт об оценке автоматически является относимым.

Допустимость отчёта об оценке – соответствие отчёта об оценке требованиям, предъявляемым действующим законодательством об оценке. Другой документ об оценке (заключение специалиста, мнение специалиста, профессиональное суждение и т.п.) о рыночной или иной стоимости, выполненный не в форме отчета об оценке (в судебной стоимостной экспертизе - заключения эксперта), является недопустимым доказательством.

Достоверность отчёта об оценке – не менее чем разумная степень достоверности результата оценки.

Относимость и допустимость отчёта об оценке не означает его достоверность.

Общие представления о достоверности

Относимость, допустимость и достоверность отчёта об оценке должны проверяться последовательно.

При этом:

- допустимость и достоверность неотносимого отчёта об оценке не должна проверяться;**
- достоверность относимого, но не допустимого отчета об оценке рекомендуется проверять, если рассматривается вопрос о материальной ответственности оценщика (вследствие нарушения чьих-либо прав, причинения убытков (реального ущерба) действиями/бездействием оценщика и т.п.).**

Общие представления о достоверности

Разумная степень достоверности результата оценки означает, что некоторые факты, утверждения, значения величин или обстоятельства в отчете об оценке скорее соответствуют (соответствовали, будут соответствовать) действительности, чем не соответствуют (не соответствовали, не будут соответствовать) действительности.

Общие представления о достоверности

Достоверность отчёта об оценке обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно – следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (итоговой величиной рыночной или иной стоимости объекта оценки).

При этом:

- необходимость указанных причинно – следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей применимой теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных, а также из соответствия использованных непосредственно в оценке данных, предъявляемым к ним требованиям;
- достаточность указанных причинно – следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев.

Общие представления о достоверности

Достоверность результата оценки не может следовать только из соответствия приведённых численных значений любых вычисляемых статистических количественных характеристик, описывающих выборку (например, среднее, минимальное и максимальные значения, стандартное отклонение, медиана и т.д.) некоторым предъявляемым к ним требованиям, поскольку само по себе это не означает необходимости причинно – следственных связей.

НИКАКОГО «СТАТИСТИЧЕСКОГО ПОНИМАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ» НЕ СУЩЕСТВУЕТ, ЭТО ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ, о чём прямо говорится в современных статистических проф. источниках, в частности – в официальном заявлении Американского Статистического Общества.

Определения

Ronald L. Wasserstein & Nicole A. Lazar (2016) The ASA's Statement on p-Values: Context, Process, and Purpose, *The American Statistician*, 70:2, 129-133, https://www.stat.berkeley.edu/~aldous/Real_World/ASA_statement.pdf

«Достоверность научных выводов, включая их воспроизводимость, зависит не только от самих статистических методов.

Надлежащим образом подобранные методы, надлежащим образом проведенный анализ и правильная интерпретация статистических результатов (т.е. необходимость причинно – следственных связей – прим. авт.) также играют ключевую роль в обеспечении обоснованности выводов и надлежащего отражения неопределенности, связанной с ними.»

Далее о достоверности см. в статье, там есть ещё интересные положения.

Определения

Информация в оценке — сведения (сообщения, данные) [7,8], значения экономических и иных показателей, являющиеся объектами хранения, обработки, передачи и используемые в процессе анализа, выработки экономических решений с целью получения результата оценки (экспертизы). В оценке (экспертизе) используется так называемая относимая информация.

Данными в оценке является относимая к объектам оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов недвижимости часть совокупной информации, пригодная для определения заданного вида стоимости.

Первичные данные – данные, собранные либо полученные оценщиком (экспертом) в результате анализа локального рынка недвижимости и обработанные им непосредственно в конкретной оценке (экспертизе).

Вторичные данные – данные, собранные и обработанные не оценщиком или судебным/несудебным экспертом, а иными лицами, данные из вторичных источников.

Определения

Сегмент рынка недвижимости – группировка объектов рынка по их функциональному назначению (жилое многоквартирное / индивидуальное, офисное, торговое, складское, специализированная, смешанное и т.п.)

Сегменты рынка недвижимости не могут быть установлены априори, поскольку определяются локальным рынком в месте и на дату оценки.

Необходимо учитывать, что нормативно установленные (описанные) сегменты рынка недвижимости могут не совпадать с сегментами рынка, выявленными (определёнными) в процессе оценки (экспертизы).

Соотношение понятий информации и данных – «курица или яйцо?»

Первична информация



Соотношение понятий информации и данных – «курица или яйцо?»

Первична информация

Информация в оценке рассматривается с позиции более общего понятия, чем данные, и при этом справедливы следующие соотношения:

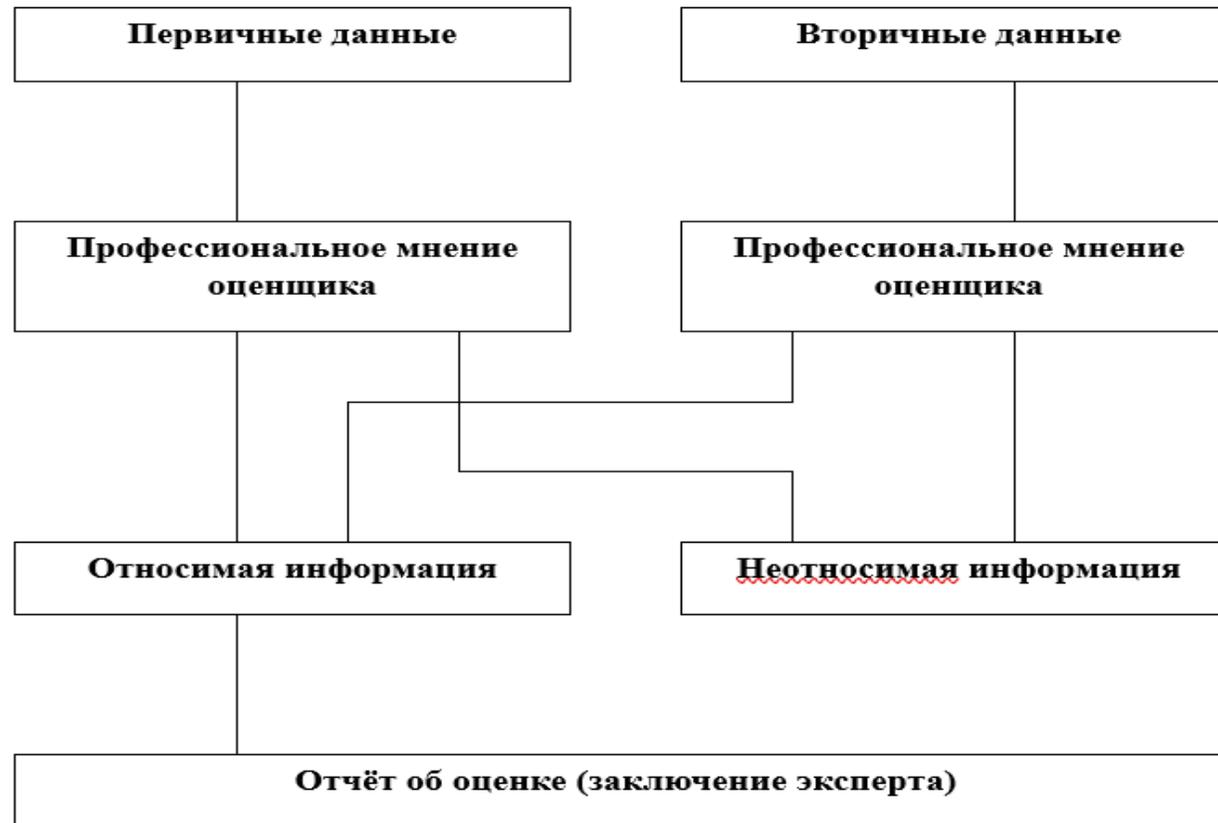
Информация в оценке = относимая информация + неотносимая информация;

Относимая информация = первичные данные + вторичные данные.

Необходимо отметить, что возможен иной, альтернативный подход по вопросу соотношения понятий «данные» и «информация» в контексте оценки рыночной и иной стоимости. В нём «данные» являются более общим понятием, чем «информация», и информация возникает в результате обработки данных. Этот подход основан на терминологии Межгосударственного стандарта и больше соответствует терминологии, принятой в информатике.

Соотношение понятий информации и данных – «курица или яйцо?»

Первичны данные



Соотношение понятий информации и данных – «курица или яйцо?»

Сравнительный анализ указанных выше альтернатив, проведённый авторами, показал, что принятие альтернативного подхода логически эквивалентно простой (механической) замене слова «информация» на слово «данные», а слова «данные» на слово «информация», которая практически ничего по смыслу дополнительно не прибавляет.

В этой связи дальнейшее изложение позиции авторов опирается на первичность информации, что не исключает использование альтернативы с заменой слов «информация» и «данные» друг на друга далее по тексту.

Требования к подтверждению рыночной информации и данных

Данные, используемые в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости, должны удовлетворять следующим критериям:

- допустимость к использованию в конкретной оценке (экспертизе);**
- полнота (данные должны 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;**
- существование в объективной и доказательственной форме.**

Требования к подтверждению рыночной информации и данных

Согласно нормам п. 10, 11 и 12 ФСО III [3]:

- По источникам информации могут предоставляться как ссылки на источники (например, на выходные данные книг, журнальных публикаций; 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 утеряна и к ней не прекращается доступ (например, нормативные акты, информация, размещаемая на федеральных ресурсах в силу закона), то в подтверждение источника допускается приводить лишь ссылки (например, на страницы с результатами торгов государственным/муниципальным имуществом, на сайты периодических источников информации (в частности - журналов, размещающих архивные копии печатных изданий)). 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 материалов не препятствует дополнительному указанию ссылок.

Требования к подтверждению рыночной информации и данных

Согласно нормам п. 10, 11 и 12 ФСО III [3]:

- В случае оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости на дату оценки (определения стоимости) в прошлом в качестве источников рыночной ценовой информации может использоваться ценовая информация, задокументированная оценщиком (экспертом) в соответствии с требованиями п.п. 3 и 7 ФСО V. Способы документирования стандартами не установлены, следовательно, их выбор остаётся за оценщиком или экспертом. Наиболее простой и эффективный способ документирования – сохранение найденных интернет-объявлений файлом, в частности, в pdf, или сохранение экранных копий объявлений, скриншотов (снимков экрана с объявлениями) и других.
- Надлежащей практикой архивного накопления и хранения данных может считаться сохранение данных в виде архива, подписанного УКЭП с проставлением штампа времени на него и саму УКЭП, при этом фиксацию набора данных следует осуществлять как можно ближе к дате завершения их сбора.

Рыночные и нерыночные данные

Рыночные данные – это:

1. Первичные рыночные данные

2. Вторичные рыночные данные

Такая классификация полностью соответствует принятой в научных исследованиях. Иной классификации не существует.

Рыночные и нерыночные данные

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

Рыночные и нерыночные данные

Вторичные рыночные данные - данные, относимые к месту расположения объекта оценки или экспертизы и к дате оценки (определения стоимости), представленные в форме и по содержанию, позволяющие их проверку на предмет достоверности.

Для таких данных необходима проверка и выполнение следующих условий:

- описание исходных данных в том числе, но не ограничиваясь, сведениями о времени и источниках их сбора, параметрах выборки (количество наблюдений, минимальное, максимальное, среднее и медиана, стандартное отклонение, сведения о распределении данных, сведения о распределении при логарифмической трансформации, иные существенные с точки зрения анализа метрики);
- описание алгоритма сбора и предобработки этих данных;
- описание конкретных методов, применённых для анализа данных, с указанием программных продуктов, языков программирования, их библиотек и отдельных функций, использованных при обработке исходных данных;
- приведение параметров, полученных моделей, положенных в основу подготовки вторичных данных;
- публикацию набора данных и программного кода, использованных для выполнения расчётов и подготовки вторичных данных.

Рыночные и нерыночные данные

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 с помощью закрытой компьютерной обработки - посредством, так называемого, «чёрного ящика»);**
- **данные в виде необоснованного суждения (мнения) оценщика или эксперта.**

Рыночные и нерыночные данные

Использование нерыночных данных в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости на основании требований п. 10 ФСО III, является недопустимой практикой оценки (экспертизы).

НО ЗАПРЕТА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ДОПОЛНЕНИЕ НЕТ!!!

Информация и исходные рыночные данные для расчётов могут быть как непосредственно наблюдаемыми, так и непосредственно ненаблюдаемыми (расчётными, требующими анализа, определения и/или уточнений).

Оценка (экспертиза) должна основываться преимущественно на непосредственно наблюдаемых данных.

Источники первичных и вторичных рыночных данных (в частности)

- Рыночная информация о фактических ценах сделок 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.
- Данные подрядных организаций или аналитические (сводные) данные о сметной стоимости строительства объектов.
- Данные конъюнктурного анализа.
- Данные из сметной документации, актов приёмки выполненных работ.
- Государственные расценки из федерального реестра сметных нормативов.
- Справочники затрат на строительство.
- Материалы дела, относящиеся к объектам исследования при производстве судебных экспертиз по определению рыночной и иной стоимости объектов. При этом судебный эксперт имеет право заявлять ходатайства уполномоченному органу, назначившему экспертизу, о предоставлении ему дополнительных необходимых документов, имеющих у сторон или у иных известных источников.

Источники первичных и вторичных рыночных данных (в частности)

В случае оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объекта на дату в прошлом (ретроспективная оценка или 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, например, (<https://torgi.gov.ru>, <https://rosstat.gov.ru/>);
- сайт Минэкономразвития РФ;
- разделы по торгам сайтов муниципальных образований;
- задокументированная оценщиком первичная рыночная информация
- и т.п.

Приоритенность 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 или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов в сравнении с вторичными рыночными данными.

В случае конфликта первичных рыночных данных со вторичными рыночными данными 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 рыночных данных с нерыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения рыночных данных, а также для опровержения результатов оценки или экспертизы объектов, которые получены с их использованием.

Достоверность данных

При использовании данных в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов необходимо изначально исходить из презумпции добросовестности участников гражданско – правовых отношений, определённой требованиями п. 5 ст. 10 Гражданского Кодекса РФ - По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий – представляемые ими данные - предполагаются пока не доказано иное

Данные признаются достоверными, если они соответствуют применяемой к ним экономической теории и/или иным, используемым в оценке или экспертизе данным (то есть данные являются проверяемыми и подтверждаемыми иными данными, приведёнными в отчёте об оценке, в соответствующем экспертном заключении, или в заключении эксперта).

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

В оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов от специалиста не требуется приложить особых усилий и качеств для получения и проверки используемых в оценке (экспертизе) данных сверх того, что считается общепринятым.

Оценщик или эксперт по определению рыночной и иной стоимости объектов остаётся безусловно ответственным за использование необходимых для оценки (экспертизы) данных для расчётов – эту ответственность переложить на иных лиц невозможно!!!

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

При проведении оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов должны использоваться данные, удовлетворяющие следующим требованиям:

- допустимости с точки зрения законности их получения;
- относимости к аналогам объектов оценки (экспертизы) с точки зрения сегментации рынка, сопоставимости существенных характеристик;
- допустимости в оценке с точки зрения условий рынка (имеющие/имевшие актуальность в период до даты оценки (даты определения рыночной и иной стоимости) включительно (в отношении данных, ставших известными после даты оценки, требования представлены ниже);
- прозрачности: источники информации и исходных данных для расчётов рыночной и иной стоимости объектов должны быть прослеживаемыми от их происхождения;
- минимизации различий между существенными характеристиками и количества корректировок цен объектов аналогов и объекта оценки.

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

Как правило, оценщик (эксперт) при определении рыночной и иной стоимости использует рыночные данные, относящиеся к тому сегменту рынка (отрасли), к которому относится объект оценки (экспертизы).

При недостатке или отсутствии таких рыночных данных оценщик (эксперт) может использовать данные, относящиеся к иным (смежным) сегментам рынка, делая обоснованное предположение об их применимости к сегменту рынка (отрасли) объекта оценки (экспертизы).

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

При анализе рыночных данных оценщиком (экспертом) осуществляется их проверка по следующим критериям:

- относимость собранных рыночных данных к объекту оценки (экспертизы) и соответствующему рынку;
- достоверность собранных рыночных данных;
- полнота собранных рыночных данных;
- допустимость использования рыночных данных.

Требования к поиску 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.

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

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.

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).

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

Ретроспективный период (глубина) поиска рыночных данных определяется оценщиком (экспертом) самостоятельно с учётом сложившихся в месте оценки (экспертизы) и в сегменте объектов оценки (экспертизы) типичных сроков экспозиции сопоставимых объектов. Ретроспективный период (глубина) поиска должны удовлетворять требованиям обеспечения достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки (экспертизы) - требования п. 9 ФСО III [3].

Поиск рыночных данных для недвижимого имущества должен осуществляться в экономико-географической привязке к месту нахождения объектов оценки (экспертизы). При необходимости (в случае недостаточности собранных рыночных данных) допускается расширять географию поиска, принимая во внимание требования сопоставимости (требования п. 5 ФСО V [3]) с объектами оценки (экспертизы).

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

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 (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.

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

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 (экспертном заключении, заключении эксперта).

Предпочтительным является использование для этих целей формальных критериев.

Как минимум возможно использование обоснованного профессионального суждения

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

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 использовано вторичных рыночных данных, тем лучше).

Требования к поиску данных, используемых в оценке или экспертизе

Использование в оценке (экспертизе) вторичных рыночных данных и нерыночных данных без их подтверждения первичными рыночными данными не допускается и является недопустимой практикой оценки (экспертизы).

Исключением из этого правила при отсутствии относимых первичных рыночных данных является использование вторичных данных по скидкам на торг.

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.

Требования к источникам вторичных рыночных данных

Сторонние исследования как источник вторичных данных должны обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов.

Информация и данные, приведённые 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, разного рода корректировок и т.п.

Экспертные методы исследования

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

Под компетентными экспертами в данном случае понимаются физические лица, имеющие многолетний признанный научный, методический и практический опыт в оценке (экспертизе), а также подтверждённый публикациями опыт относительно исследуемого вопроса или объекта.

Экспертные методы исследования

Под признанием экспертного опыта в оценке (экспертизе) понимается наличие опубликованных диссертаций, статей, брошюр, книг, монографий в области оценки или экспертизы, опыт преподавательской работы по оценке (экспертизе), членство в научно-методических или экспертных советах (органах) по оценке (экспертизе).

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 – методической основе, разработанной для такого рода исследований.

Экспертные методы исследования

Экспертные исследования в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости допускается применять в исключительных случаях для:

- качественного разрешения важнейших методических вопросов, не имеющих иных вариантов решения;
- качественной оценки (экспертизы) принципиальной применимости и/или предпочтительности применения того или иного метода оценки для оценки (экспертизы) конкретного объекта или группы (типа) объектов;
- качественного определения направления, в котором тот или иной фактор может (но не фактически влияет) влиять на рыночную и иную стоимость (например, может увеличивать или уменьшать);
- качественного решения иных сложных вопросов оценочной деятельности (экспертизы по определению рыночной и иной стоимости).

Экспертные методы исследования

Результаты экспертных исследований должны быть доступны публично до их использования в оценке (экспертизе). К оформлению результатов экспертных исследований предъявляются соответствующие требования, изложенные в настоящей статье.

Экспертные исследования в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости не допускается применять для определения численных и интервальных значений параметров и величин, используемых в процессе оценки (экспертизы).

Результаты опросов как вторичные рыночные данные

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 (или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов) и только в дополнение к первичным и вторичным рыночным данным.

Результаты 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.

Результаты опросов как вторичные рыночные данные

Оценщики (судебные/несудебные 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 соответствующих требований, изложенных в настоящей статье, и с подтверждением авторства.

Примерами использования результатов опроса в оценке 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.

Не допускается использование опросов для измерения количественной меры влияния ценообразующих факторов на рыночную и иную стоимость. Количественная мера влияния (отсутствия влияния) должна устанавливаться исключительно расчётами на основе анализа рынка в соответствующем сегменте рынка и географической локации.

Результаты опросов как вторичные рыночные данные

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.

Результаты опросов как вторичные рыночные данные

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.

Результаты исследований рынка, в т.ч. полученные путём проведения опросов и соответствующим образом обработанные, не могут именоваться справочными данными (справочниками), назначением которых является включение условно постоянной информации (сборник информации).

Это обусловлено тем, что к определенному объекту оценки (объекту экспертизы) относимой считается информация, признанная таковой оценщиком (экспертом) с позиции её аналогичной локации (местоположения) и сопоставимой рыночной ситуации (даты определения рыночной или иной стоимости).

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

Данные, полученные от государственных органов и заказчика оценки (экспертизы) и используемые в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости, считаются достоверными до тех пор, пока в установленном порядке не установлено иное.

Заказчик оценки (экспертизы) 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 в оценке (экспертизе) данных, ставших известными после даты определения стоимости

В процессе оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости, как правило, использует данные, доступные участникам рынка на дату оценки или экспертизы (в том числе данные, предшествующие дате определения стоимости).

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).

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

Для определения ожиданий участников рынка на дату определения рыночной и иной стоимости 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 определения стоимости;**
- 4. сопоставляет выявленные им ожидания с данными, ставшими известными после даты определения стоимости.**

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

В процессе анализа необходимо выявить непрерывные тенденции, которые:

- сформированы до даты определения рыночной и иной стоимости;**
- имеют место на дату определения рыночной и иной стоимости;**
- продолжаются после даты определения рыночной и иной стоимости.**

Указанные тенденции рекомендуется визуализировать посредством построения графиков, диаграмм и т.п.

Нейман Евгений Иосифович, г. Москва, тел. +7 (985) 761-62-38, roseco@bk.ru ;

Слущкий Александр Анатольевич, г. Москва, тел. +7 (903) 726-38-70,
a.sloutsky@gmail.com.



*Благодарим
за
внимание!*