

УДК 332.62

Е.И. Нейман, канд. техн. наук, доцент, председатель Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», генеральный директор АО «РОСЭКО», член Совета РОО, г. Москва

А.А. Слуцкий, канд. техн. наук, зам. председателя Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Москва

Д.Ю. Бекишев, директор ООО «Агентство по оценке имущества», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, эксперт в области строительно-технической, оценочной и финансово-экономической экспертизы, г. Чита

П.А. Козин, д-р техн. наук, профессор, председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, старший эксперт по определению стоимостей ООО «РМС-ОЦЕНКА», г. Санкт-Петербург

Д.Д. Кузнецов, канд. техн. наук, доцент, зам. председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, советник ГБУ «ЛенКадОценка», г. Санкт-Петербург

М.Б. Ласкин, канд. физ.-мат. наук, д-р экон. 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, г. Санкт-Петербург

В.Н. Мягков, канд. физ.-мат. наук, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Санкт-Петербург

К.А. Мурашев, директор ООО «Совконсалт», г. Санкт-Петербург

В.А. Шогин, директор ООО «Шогин и партнеры», частнопрактикующий оценщик, юрист, г. Тула

ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ В ОЦЕНКЕ, СУДЕБНОЙ И НЕСУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ИНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: объекты недвижимости, относимая информация, неотносимая информация, рыночные данные, нерыночные данные, требования к информации и данным, достоверность информации и данных, поиск информации и данных, источники информации и данных, экспертные опросы, данные от государственных органов, информация после даты оценки (даты определения стоимости)

Аннотация

Статья носит методический характер, отличается классификационной направленностью используемых при решении задач оценки или экспертизы объектов недвижимости информации и данных. Её написание обусловлено разработкой четких требований к информации и данным в оценке (экспертизе), которые обобщены авторами на основе значительного опыта проведенных научных исследований, опубликованных работ, практической оценки, выполненных судебных и несудебных экспертиз по определению рыночной и иной стоимости объектов. Представленные требования разработаны в дополнение к действующим нормативно-правовым актам с целью повышения достоверности и проверяемости результатов оценки рыночной или иной стоимости и предназначены для применения специалистами (оценщиками, судебными экспертами, экспертами саморегулируемых организаций оценщиков).

Настоящая статья и отраженные в ней требования к информации и данным, которые используются в оценке или соответствующей судебной/несудебной экспертизе, разработаны авторами в дополнение к действующим редакциям нормативно-правовых актов [1–3], в частности, федеральных стандартов оценки [3], с целью повышения их операционного уровня, конкретизации и более эффективного практического применения методических требований и процедур [4, 5].

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И 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.

Данные в оценке — 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.

Сегмент рынка недвижимости — группа объектов рынка, выделяемая по их функциональному назначению (жилое многоквартирное/индивидуальное, офисное, торговое,

складское, специализированное, смешанное и т. п.)¹.

Если далее в тексте статьи не указано специально, то под лицами, устанавливающими рыночную или иную стоимость и использующими для этого данные в оценке, понимаются члены саморегулируемых организаций оценщиков и судебные эксперты.

СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ

Соотношение понятий «информация» и «данные» в оценке, рассматриваемое в настоящей статье и вытекающее из определения рыночной стоимости в Федеральном законе № 149-ФЗ [7], схематично представлено на рис. 1.

Информация в оценке рассматривается с позиции более общего понятия, чем данные.

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 нем «данные» являются более общим понятием, чем «информация», и информация возникает в результате обработки данных. Этот подход основан на терминологии Межгосударственного стандарта [8] и больше соответствует терминологии, принятой в информатике.

Схема альтернативного подхода к соотношению понятий «информация» и «данные» в оценке представлена на рис. 2.

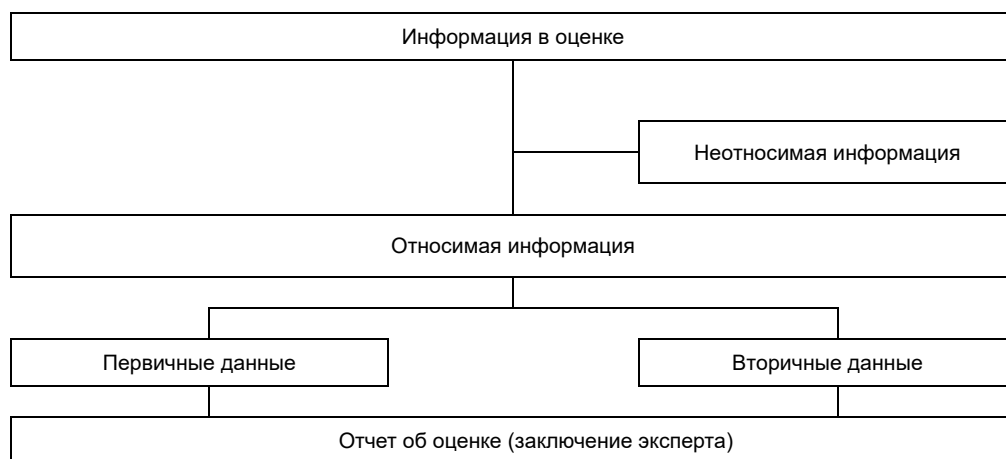


Рис. 1. Соотношение понятий информации и данных в оценке, рассматриваемых в настоящей статье

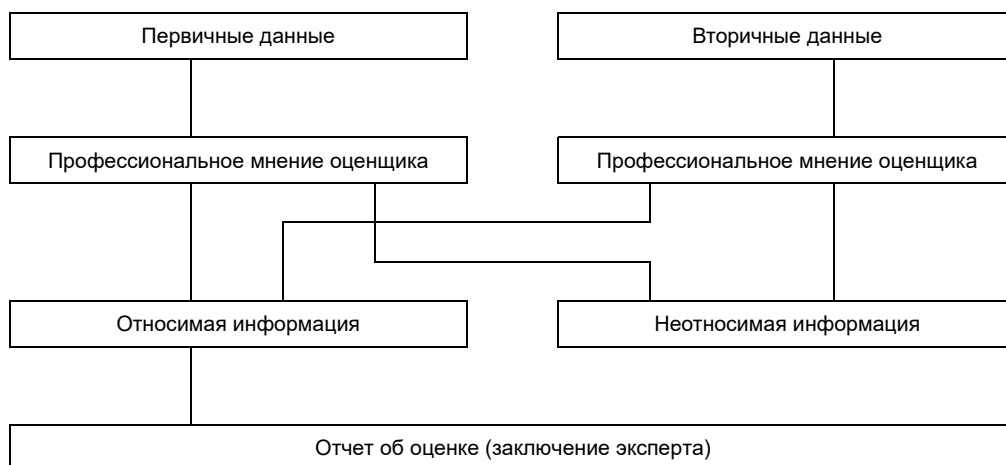


Рис. 2. Альтернативный подход к соотношению понятий информации и данных в оценке

¹ 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 (определенными) в процессе оценки (экспертизы).

Сравнительный анализ указанных выше укрупненных схем, выполненный авторами данной статьи, показал, что принятие альтернативного подхода логически эквивалентно простой (механической) замене слова «информация» термином «данные», а слова «данные» — термином «информация», которая практически ничего в смысловом значении не изменяет.

В этой связи дальнейшее изложение позиции авторов опирается на схему, изображенную на рис. 1, что не исключает использование схемы, приведенной на рис. 2, 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:

- быть допустимыми к использованию в конкретной оценке (экспертизе);

- обладать полнотой (данные должны обеспечивать достаточное для использования в оценке (экспертизе) представление о количественных, качественных или экономических характеристиках объектов, условиях продажи, дате продажи);

- подразумевать разумные затраты времени, сил и материальных ресурсов на поиск информации;

- иметь объективную и доказательственную форму.

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

- источники информации могут подтверждаться ссылками на источники (например, на выходные данные книг, журнальных публикаций; на интернет-адреса; на орган, выпустивший используемый документ), так и копиями используемых материалов;

- в отношении информации, публикуемой в Интернете, из смысла указанных выше норм стандартов следует: если информация является неизменяемой, не может быть утрачена 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 оценщикам или экспертам надлежит представлять

копии используемой информации. В таком случае копия одновременно указывает и на ее источник. Приложение копий материалов не препятствует дополнительному указанию ссылок. При этом дополнительно приводимые ссылки по истечении времени могут быть недоступными, что не является нарушением требований стандартов;

- 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 пп. 3 и 7 ФСО V [3]. Способы документирования стандартами не установлены, следовательно, их выбор остается 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);

- надлежащей практикой архивного накопления и хранения данных может считаться сохранение данных в виде архива, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (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;

- в соответствии с требованиями п. 10 ФСО III [3], существенность, достаточность и надежность данных должны быть показаны оценщиком (экспертом).

РЫНОЧНЫЕ И НЕРЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Рыночные данные — это:

- первичные рыночные 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;

- вторичные рыночные данные, относимые к месту расположения объекта оценки или экспертизы и к дате оценки (определения стоимости), носитель и содержание которых позволяют провести их проверку на предмет достоверности; для таких данных необходима проверка и выполнение следующих условий:

- описание исходных данных, в том числе, но не ограничиваясь: сведения о времени и источниках их сбора, параметрах выборки (количество наблюдений, минимальное, максимальное, среднее и медиана, стандартное отклонение, сведения о распределении данных, све-

дения о распределении при логарифмической трансформации, иные существенные с точки зрения анализа метрики);

- описание алгоритма сбора и предобработки этих данных;

- описание конкретных методов, примененных 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 расчетов и подготовки вторичных данных.

Нерыночные данные — это:

- вторичные данные, не имеющие под собой реальной рыночной основы (не являющиеся результатом обработки первичных рыночных данных);

- вторичные данные, носитель и содержание которых не допускают их проверки (в том числе полученные с помощью закрытой компьютерной обработки — посредством так называемого черного ящика);

- данные в виде необоснованного суждения (мнения) оценщика или эксперта.

Использование нерыночных данных в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости на основании требований п. 10 ФСО III [3] является недопустимой практикой оценки (экспертизы).

Информация и исходные рыночные данные для расчетов могут быть как непосредственно наблюдаемыми, так и непосредственно ненаблюдаемыми (расчетными, требующими анализа, определения и/или уточнений). Оценка (экспертиза) должна основываться преимущественно на непосредственно наблюдаемых данных.

Источниками первичных и вторичных рыночных данных, в частности, являются [4, 6]:

- рыночная информация о фактических ценах сделок или ценах предложений продаж и/или аренды объектов;

- рыночная информация о величине 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 приемки 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.

В случае оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объекта на дату в прошлом (ретроспективная оценка или экспертиза) источниками ретроспективных данных могут служить, 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.

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 по сравнению с вторичными рыночными данными.

В случае конфликта между первичными и 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 исхо-

дить из презумпции добросовестности участников гражданско-правовых отношений, определенной требованиями п. 5 ст. 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации².

Данные признаются достоверными, если они соответствуют применяемой к ним экономической теории и/или иным, используемым в оценке или экспертизе данным (т. е. данные являются проверяемыми и подтверждаемыми иными данными, приведенными в отчете об оценке, экспертном заключении СРО или в заключении судебного эксперта).

Рыночные данные, полученные из соответствующих источников, описанных выше, изначально предполагаются достоверными.

В случае конфликта некоторых данных, относящихся к одному и тому же вопросу или к одному объекту (в частности, если в разных объявлениях о продаже одного и того же объекта приведены разные цены предложений или разные характеристики), оценщик или эксперт имеет право не использовать в оценке (экспертизе) такие данные (указав на них и на их противоречивый характер) либо использовать как достоверные те данные, которые наилучшим образом согласуются с иными данными, собранными и используемыми в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости.

При недостаточности публичной информации (предложений о продажах, сведений о сделках, описаний характеристик аналогов) оценщик может предпринимать предусмотренные стандартами действия для выяснения недостающих данных. В таком случае установленные оценщиком недостающие данные должны иметь доказательственное оформление.

ТРЕБОВАНИЯ К ПОИСКУ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОЦЕНКЕ ИЛИ ЭКСПЕРТИЗЕ

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

Оценщик или эксперт по определению рыночной и иной стоимости объектов остается безусловно ответственным за использование необходимых для оценки (экспертизы) данных для расчетов.

При проведении оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов надлежит использовать данные, удовлетворяющие следующим требованиям [1, 2, 4, 6]:

– 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 расчетов 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.

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).

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.

Проверка достоверности собранных рыночных данных означает подтверждение:

– существования источников данных;

– достоверности информации о местоположении объекта, например, посредством электронных картографических сервисов (в необходимых случаях);

– непротиворечивости данных об объекте (в случае обнаружения данных в нескольких источниках);

– даты появления (экспозиции) рыночных данных в необходимых случаях.

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:

² По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

– 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 пп. 2, 10 ФСО III [3]).

Ретроспективный период (глубина) поиска рыночных данных определяется оценщиком (экспертом) самостоятельно с учетом сложившихся в месте оценки (экспертизы) и в сегменте объектов оценки (экспертизы) типичных сроков экспозиции сопоставимых объектов. Ретроспективный период (глубина) поиска должен 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).

При использовании нерыночных данных оценщик (эксперт) должен [6]:

– описать объем 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.

Оценка (экспертиза) не может проводиться, если объем исследований и полученных данных недостаточен для получения достоверного результата оценки (экспертизы). Достаточность использованных в оценке (экспертизе) данных должна быть показана в отчете об оценке (экспертном заключении, заключении эксперта). Предпочтительным является использование для этих целей формальных критериев, в частности, непараметрического критерия ранговой корреляции Спирмена [9]. Как минимум возможно использование обоснованного профессионального суждения.

Результат оценки (экспертизы), достоверность которого не вызывает сомнений (при условии соблюдения всех иных требований к обеспе-

чению 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).

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 осуществленные 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:

– указание на источники используемой информации, подтвержденные в соответствии с настоящими методическими рекомендациями;

– 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, принятых для расчета (анализа) конкретного ценообразующего фактора/параметра/зависимости, а также определение их достаточности;

– наглядное и понятное представление полученных результатов, в том числе посредством визуализации в графической и табличной формах.

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

Информация и данные, приведенные в таких исследованиях и удовлетворяющие требованиям проверяемости, могут использоваться в оценке (экспертизе) в целях, прямо не предусмотренных авторами. Например, данные об удельных ценах и ставках аренды, приведенные 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 подтвержденный публикациями опыт относительно исследуемого вопроса или объекта.

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 исследования в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости допускается применять в исключительных случаях для следующих целей [6]:

- 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 оказывать влияние (но не фактически влияет) на рыночную и иную стоимость (например, может ее увеличивать или уменьшать);

- качественного решения иных сложных вопросов оценочной деятельности (экспертизы по определению рыночной и иной стоимости).

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 стои-

мости не допускается применять для определения конкретных и интервальных значений параметров и величин, используемых в процессе оценки (экспертизы).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСОВ КАК ВТОРИЧНЫЕ РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Результаты опросов могут служить вторичными рыночными данными только в случаях, когда отсутствует достаточный объем 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 [6]. 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.

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 расчетами на основе анализа рынка в соответствующем сегменте рынка и географической локации.

Достоверность результатов опросов должна быть обеспечена за счет выполнения следующих требований [6]:

- 1) определения генеральной совокупности лиц для данного опроса;

2) правильного отбора репрезентативной выборки;

3) ясного, точного и не наводящего на ответ содержания задаваемых вопросов;

4) использование профессиональных интервьюеров, не знакомых с целью исследования;

5) соблюдение надлежащих процедур опроса;

6) точное представление собранных данных;

7) соответствие процесса анализа собранных данных принятым статистическим принципам, включая требование к достаточности числа респондентов и однородности (согласованности) их данных;

8) обеспечение объективности всего процесса опросного исследования.

Все исходные материалы опросов (включая разработанные анкеты), процесс их обработки и результаты должны быть опубликованы и легко доступны для анализа и проверки заинтересованными лицами. Соответствие результатов опроса указанным в настоящей статье критериям может быть оспорено заинтересованными лицами. Несответствие одному или нескольким из этих критериев может привести к недопустимости использования результатов опроса в качестве данных для оценки или экспертизы. 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 том числе полученные путем 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 ее 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, подтвер-

дить, 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, используются данные, доступные участникам рынка на дату оценки или экспертизы (в том числе данные, предшествующие дате определения стоимости) [3]. Данные, которые стали доступны после даты определения стоимости, могут быть использованы, если они 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).

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.

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.

Таким образом, в настоящей статье нашли отражение соответствующие требования к информации и данным, которые целесообразно использовать в оценке или в судебной/несудебной экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов недвижимости для повышения уровня объективности и достоверности результатов.

Литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/12112509/> (дата обращения 12.01.2024).
2. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/12123142/> (дата обращения 12.01.2024).
3. Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200. URL: https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/prikaz_minekonomrazvitiya_rossii_ot_14_aprelya_2022_g_200.html (дата обращения 12.01.2024).
4. *Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Козин П.А., Кузнецов Д.Д.* Ответы на некоторые вопросы практического применения Федеральных стандартов оценки I–VI (2022) // Проблемы, современные реалии и новые вызовы в оценочной деятельности: монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2022. С. 26–33.
5. *Иванов Д.В., Карнаухова О.Г., Козин П.А., Кузнецов Д.Д.* Проблемные вопросы научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости и пути их решения // Теория и практика судебной экспертизы. 2022. № 17 (3). С. 51–69. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2022-3-51-69>
6. Проекты ФСО Национального объединения СРО оценщиков «Союз ССО», май 2022 (ФСО 1–6) — январь 2023 (ФСО 8). URL: <https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso> (дата обращения 19.12.2023).
7. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». URL: <https://base.garant.ru/12148555/> (дата обращения 12.01.2024).
8. ГОСТ 33707–2016 (ISO/IEC 2382:2015). Информационные технологии. Словарь. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200139532> (дата обращения 12.01.2024).
9. *Нейман Е.И., Слуцкий А.А.* Достоверность результата оценки — определение и практическое применение // Вопросы оценки. 2023. № 2. С. 53–63.

Нейман Евгений Иосифович, e-mail: roseco@bk.ru

Слуцкий Александр Анатольевич, e-mail: a.sloutsky@gmail.com

Бекишев Дмитрий Юрьевич, e-mail: ocenka97@mail.ru

Козин Петр Александрович, e-mail: petrkozin@yandex.ru

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич, e-mail: ddkspb@yandex.ru

Ласкин Михаил Борисович, e-mail: laskinmb@yahoo.com

Мягков Владислав Николаевич, e-mail: vladislav.n.miagkov@gmail.com

Мурашев Кирилл Александрович, e-mail: kirill.murashev@gmail.com

Шогин Валерий Анатольевич, e-mail: shogin@mail.ru

Статья поступила в редакцию 13.05.2024