

Информационное обеспечение оценочной деятельности при формировании массива данных для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода

Ю.А. Демьяненко

директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР», член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Экспертный Совет» (г. Москва)

Юлия Александровна Демьяненко, demyanenkoua@yandex.ru

Процесс оценки стоимости предусматривает анализ больших массивов информации. Основные затраты при проведении конкретных оценок связаны с поиском и обработкой необходимой для расчетов информации.

Утверждение и введение в действие федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) значительно осложнило и без того нелегкую жизнь оценочного сообщества.

Подпунктом в) пункта 22 ФСО № 7 (реализация сравнительного подхода) определено следующее: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Следовательно, во избежание нарушения требования ФСО № 7 оценщик обязан проанализировать весь рынок и в итоге сформировать массив данных, которые могут быть использованы при проведении расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Наиболее оптимальным представляется следующий алгоритм действий оценщика в рамках сравнительного подхода:

- этап I – обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников;

- этап II – определение критериев отбора потенциальных аналогов;
- этап III – формирование базы потенциальных аналогов с учетом критериев отбора;
- этап IV – проверка каждого из отобранных потенциальных аналогов на соответствие объекту оценки;
- этап V – формирование массива данных для расчетов;
- этап VI – выбор метода оценки исходя из имеющегося массива данных;
- этап VII – проведение расчетов выбранным методом;
- этап VIII – определение рыночной стоимости объекта оценки;
- этап IX – проверка полученного результата на соответствие рыночным данным.

Мы рассмотрим только первый этап, а именно приведем обзор доступных оценщику источников информации.

Еще в 2000 году проектом Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации было предусмотрено следующее: «Необходимо обеспечить участие министерств и ведомств, в том числе Госкомстата России в информационном обеспечении деятельности по оценке, в том числе в представлении необходимой информации о ценах в инвестиционной сфере, наличии и состоянии основных средств и других составных элементов национального богатства, инвестиционном климате, свод-

ных характеристиках деятельности предприятий, другой необходимой информации.

Поскольку потенциальными потребителями таких информационных систем могут явиться как государственные, так и негосударственные структуры, необходимо разработать перечень информационных баз данных и согласовать этот перечень с возможными потенциальными потребителями. Необходимо провести ревизию уже существующих информационных баз.

Важнейшим вопросом является актуализация данных. Поэтому на этапе формирования перечня разрабатываемых информационных баз необходимо определять порядок их постоянного обновления.

Для создания информационных систем требуются не только финансовые и интеллектуальные ресурсы, но и законодательные решения по использованию той или иной информации. Недопустимо, чтобы информационные базы, разрабатываемые на протяжении многих лет, были «приватизированы» теми или иными ведомствами. Следует определить регламент, по которому с одной стороны был бы обеспечен равноправный доступ к информации, не являющейся государственной или иной тайной для всех участников оценочного процесса, а с другой стороны, информация, используемая в процессе оценки, могла быть проверена на достоверность всеми заинтересованными сторонами. Следует определить головную организацию, которая будет осуществлять создание и ведение перечня информационных баз, используемых для целей оценки»¹.

Однако до настоящего времени такой информационный портал так и не был создан. В результате с ноября 2014 года оценщики столкнулись с проблемой поиска источников информации в соответствии с требованиями ФСО № 7.

Что же может быть расценено как источник информации о потенциальных аналогах?

Источник информации – это субъект или объект, порождающий информацию и представляющий ее в виде сообщения. Следовательно, перед оценщиком стоит задача сформировать перечень доступных носителей информации о потенциальных аналогах, отобрать те, которые могут быть использованы для формирования массива данных, и отказаться от тех, которые по каким-либо причинам неприемлемы для отбора потенциальных аналогов.

Поскольку в настоящей статье рассматривается информационное обеспечение именно в рамках ФСО № 7, остановимся на источниках информации, которые могут быть приемлемы для отбора потенциальных аналогов объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

В ходе работы с информационными базами автором настоящей статьи были сформированы 3 группы основных источников, позволяющих отобрать информацию о потенциальных аналогах:

1) имеющиеся в открытом доступе базы федеральных ресурсов:

1.1) Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Портал Росреестра) «Мониторинг рынка недвижимости»²;

1.2) единый федеральный реестр сведений о банкротстве³;

1.3) официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов⁴;

2) региональные интернет-издания о продаже недвижимости (электронные версии газет «Из рук в руки», «Презент», «AVITO» и прочие);

3) местные печатные издания.

Рассмотрим достоинства и недостатки каждой группы.

¹ URL: http://www.labrate.ru/laws/project_koncept_od-2000.htm#top

² URL: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn/

³ URL: <http://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>

⁴ URL: <http://torgi.gov.ru/>

Группа 1 – базы данных федеральных ресурсов

Достоинства

При помощи информации этой группы можно провести выборку состоявшихся сделок, достаточно полно описать потенциальный аналог, что в дальнейшем, при формировании критериев отбора потенциальных аналогов, позволит обосновать вносимые корректировки.

Огромный массив информации этой группы позволяет формировать различные статистические выборки, в том числе для проведения анализа рынка недвижимого имущества.

Источники информации группы 1 достаточно полные, что позволяет выбрать информацию о состоявшихся сделках и исключить проведение спорной корректировки на торг («уторговывание»), величину которой зачастую очень трудно доказать.

Возможна выборка на ретроспективную дату. Имеются сведения о состоявшихся сделках начиная с 1 января 1999 года (Портал Росреестра).

Недостатки

В ряде случаев достаточно сложно идентифицировать потенциальный аналог, особенно когда отсутствует информация о точном местонахождении потенциального аналога.

Имеют место «нерыночные» сделки, когда удельный показатель стоимости имущества значительно выше или ниже среднерыночных значений (диапазон рыночных цен для конкретного сегмента рынка), то есть необходима дополнительная проверка информации о потенциальном аналоге.

Группа 2 – региональные интернет-издания о продаже недвижимости

Достоинства

Большой объем информации о предложениях к продажам на региональном и местном рынках.

Простота выбора и доступность интер-

фейса при наличии возможности отбора по заданным критериям.

Недостатки

Во многих публикациях отсутствует полная информация, позволяющая идентифицировать потенциальный аналог, например не указаны адрес или назначение помещения (здания).

Устная информация, полученная от автора объявления или риелтора, не может быть приобщена к отчету, что может привести к нарушению принципов «достоверности» и «проверяемости».

Имеются репликаны (повторы) информации об одном и том же потенциальном аналоге. В этом случае оценщику очень сложно доказать, почему он использует одно объявление и не использует другое. Использование одного из нескольких объявлений об одном и том же потенциальном аналоге может быть расценено как нарушение принципов «однозначности» и «достоверности».

В большинстве случаев имеется информация только на текущую дату, и ее невозможно использовать для ретроспективной оценки, например при проведении оценки для оспаривания кадастровой стоимости объектов капитального строительства или земельных участков, вступления в наследство и т. п.

В группе 2 содержится информация о предложениях к продаже, что требует обоснования корректировки на торг («уторговывание»), которая проводится экспертным методом, однако в судебных процессах как контролирующие органы, так и оппоненты часто возражают против его использования.

Группа 3 – местные печатные издания

Достоинства

Сравнительно большой объем информации о предложениях к продажам на региональном и местном рынках.

Недостатки

Во многих публикациях отсутствует пол-

ная информация, позволяющая идентифицировать потенциальный аналог, например не указаны адрес или назначение помещения (здания). Часто текст объявления изложен следующим образом: «Продам участок. Телефон: XXX-XXX-XXXX». Конечно, такая информация будет неоднозначной, и ее использование в отчете об оценке может вызвать множество замечаний и претензий о нарушении принципов «достоверности» и «проверяемости» со стороны контролирующих органов.

Это один из самых трудоемких для отбора аналогов источник. Необходимо переосмотреть все имеющиеся печатные издания в библиотеке, отсканировать их, описать в отчете об определении рыночной стоимости. Кроме того, при работе с печатными изданиями нельзя исключить фактор «замыливания», то есть существует большая вероятность пропуска возможного аналога, что в дальнейшем может быть расценено как нарушение

подпункта в) пункта 22 ФСО № 7.

Следует признать, что в настоящее время использование источников информации группы 1 предпочтительно, однако ограничиваться только ими неверно, так как это может быть расценено как сужение круга поиска информации и, как следствие, нарушение норм ФСО № 7.

К сожалению, большинство оценщиков избегают использовать источники информации группы 1, объясняя это «непонятностью» интерфейсов интернет-ресурсов. В связи с этим подробно рассмотрим только первую группу, в том числе механизм работы с каждым источником.

Проследим механизм работы с базами данных, входящими в первую группу источников информации, на примере портала Росреестра (см. скриншоты интернет-страниц на рисунках 1–7).

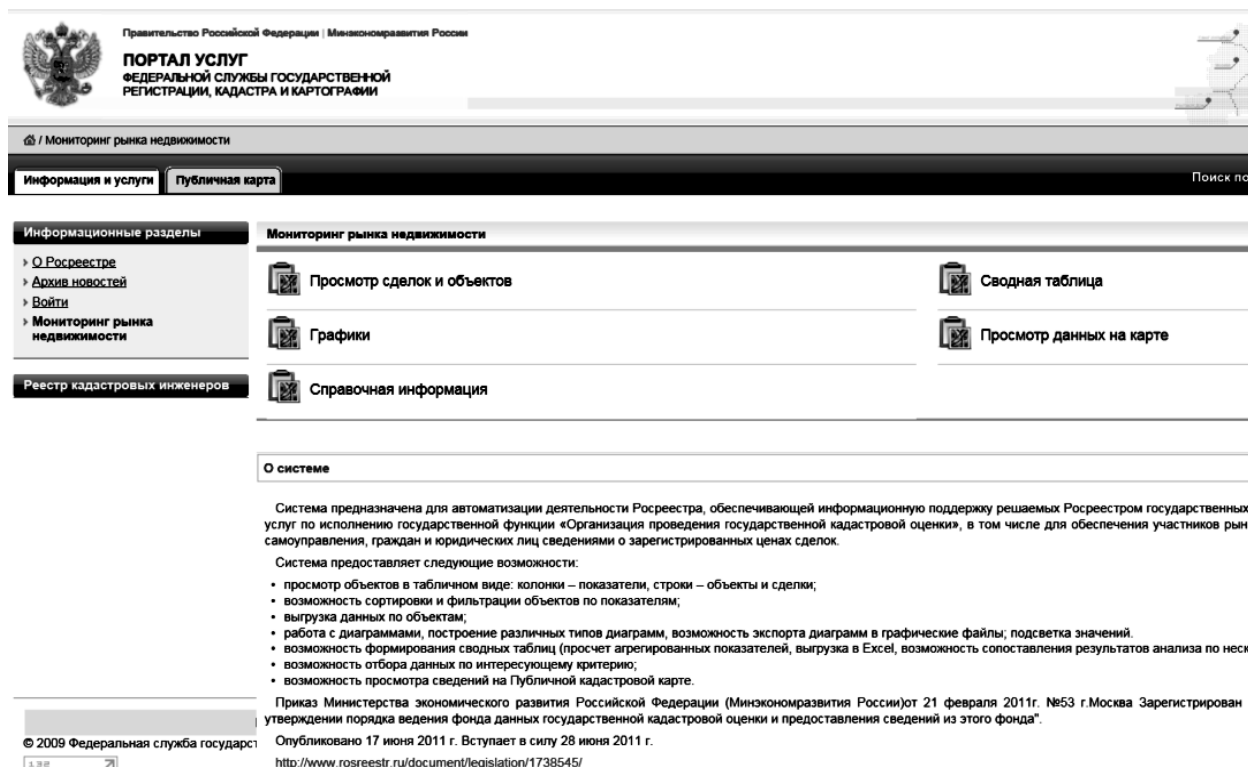


Рис. 1. Исходная страница

В информационном окне проводим выбор по заранее определенным критериям. На рисунке 3 показан пример

выбора нежилого помещения в Хабаровском крае, срок экспозиции – 3 месяца.

▲ Параметры выбора объектов недвижимости

Адрес: Адыгея, респ. Район. Город/Населенный пункт. Улица

Дата регистрации/предложения: От До

Тип сделки: Тип обременения:

Вид объекта недв.: Назначение объекта недв. и категория земель:

Дополнительные параметры

Источник данных:

Организация:

Кол-во объектов в сделке: От До

Площадь, кв.м.: От До

Цена сделки/ предложения, руб.: От До

Получить объекты Очистить фильтр

Рис. 2. Информационное окно выбора

▲ Параметры выбора объектов недвижимости

Адрес: Хабаровский, край. Район. Хабаровск, г. Улица

Дата регистрации/предложения: 01.01.2015 31.03.2015

Тип сделки: Договор купли-продажи Тип обременения:

Вид объекта недв.: Помещение Назначение объекта недв. и категория земель:

Дополнительные параметры

Источник данных:

Организация:

Кол-во объектов в сделке: От До

Площадь, кв.м.: От До

Цена сделки/ предложения, руб.: От До

Получить объекты Очистить фильтр

Рис. 3. Сформированное окно запросов

▼ Параметры выбора объектов недвижимости

Просмотр сделок и объектов

Страница 1 из 1

Отображаются записи

Связанные объекты История объекта Заполненность В файл CSV В файл Excel Учитывать выбросы

Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Тип сделки	Дата сделки	Дата регистрации предложения
Помещение	27:23:0020223	60	Договор купли-продажи	12.2014	01.2015
Помещение	27:23:0030208	464	Договор купли-продажи	01.2014	01.2015
Помещение	27:23:0000000	40	Договор купли-продажи	12.2014	01.2015
Помещение	27:23:0030116	44	Договор купли-продажи	12.2014	01.2015
Помещение	27:23:0050328	160	Договор купли-продажи	12.2014	02.2015
Помещение	27:23:0030311	1208	Договор купли-продажи	12.2013	01.2015
Помещение	27:23:0030207	6	Договор купли-продажи	12.2014	01.2015
Помещение	27:23:0030301	21	Договор купли-продажи	02.2015	02.2015

Рис. 4. Результат запроса

Рис. 5. Результаты выгрузки полученной информации в Excel

Для облегчения работы полученные данные целесообразно выгрузить в Excel (рис. 5).

При использовании сервиса «Связанные объекты» (рис. 6 и 7) оценщик получает информацию, позволяющую идентифицировать потенциальный аналог (номер ка-

дастрового квартала, в пределах которого находится потенциальный аналог, улица, площадь, разрешенное использование). Если выборке подлежат здания и (или) земельные участки, использование этого сервиса позволит проверить, продавалось ли здание отдельно от земельного участка.

Просмотр сделок и объектов

Страница 1 из 1

Отображаются записи

Связанные объекты | История объекта | Заполненность | В файл CSV | В файл Excel | Учитывать выбросы

Кадастровый квартал	Объекты в рамках одной сделки	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.
27:23:0020223	60 Договор купли-продажи	01.2015	900 000.00	15 000.00
27:23:0030208	464 Договор купли-продажи	01.2015	11 100 000.00	23 922.41
27:23:0000000	40 Договор купли-продажи	01.2015	400 000.00	10 000.00
27:23:0030116	44 Договор купли-продажи	01.2015	50 000.00	1 136.36
27:23:0050328	160 Договор купли-продажи	02.2015	12 000 000.00	75 000.00
27:23:0030311	1208 Договор купли-продажи	01.2015	15 525 000.00	12 851.82
27:23:0030207	6 Договор купли-продажи	01.2015	40 000.00	6 666.67
27:23:0030301	21 Договор купли-продажи	02.2015	600 000.00	28 571.43

Рис. 6. Сервис «Связанные объекты»

Связанные объекты

Страница 1 из 1

Отображаются записи с 1 по 1, всего 1

Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Тип сделки
Помещение	27:23:0020223	60	Договор купли-продажи

Рис. 7. Результаты проверки сервиса «Связанные объекты»

Вывод

Источники информации группы 1 достаточно информативны и позволяют выбрать информацию о состоявшихся сделках, что исключает проведение спорной корректировки на торг («уторговывание»), величину которой зачастую очень трудно доказать.

Необходимо отметить, что перед началом работы с источниками информации оценщик должен сформировать критерии отбора, а именно:

- тип имущества;
- разрешенное использование;
- местонахождение;
- период экспозиции.

В противном случае можно «утонуть» в огромном море информации.

В то же время не следует исключать возможности того, что ни в одной из федеральных баз данных не окажется информации о предложениях (сделках) с имуществом в пределах местонахождения объекта оценки. Это характерно для малых населенных пунктов и депрессивных рынков. В этом случае имеет смысл использовать информацию групп 2 и 3.

Таким образом, при описании сравнительного подхода и проведении расчетов одним из соответствующих методов целесообразно дополнить отчет об определении рыночной стоимости недвижимости подразделом о доступных оценщику источниках информации, обосновать отказ от тех, в которых отсутствует информация о потенциальных аналогах, сделать вывод о том, какими источниками информации оценщик будет пользоваться при формировании массива данных для поведения расчетов.

Особое внимание следует обратить на обоснованность отказа от использования источников информации. При отказе от использования источника информации недостаточно просто декларировать, что оценщик не использует какой-либо источник, необходимо привести обоснование, например, о том, что в ходе анализа данных, приведенных в источнике информации, не было выявлено ни одной публикации о предложениях к продаже объектов недвижимости (о сделках с ним), относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки.

В настоящее время информационное обеспечение оценочной деятельности фактически возложено на каждого субъекта оценочной деятельности, но не на оценочное сообщество в целом. Каждый оценщик самостоятельно формирует свои массивы информации, которые доступны ограничен-

ному кругу лиц, единый же информационный портал отсутствует.

И если раньше анализ информации о сделках (предложениях) представлял просто техническую проблему (трудоемкость отбора аналогов, анализа информации), то в настоящее время неполноценный анализ – это нарушение требований федеральных стандартов.

Положения, декларированные в проекте Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации в 2000 году, в 2015 году очень актуальны.

В связи с актуальностью проблем информационного обеспечения оценочной деятельности считаем целесообразным саморегулируемым организациям оценщиков направить предложения по ее решению для рассмотрения в Национальный совет по оценочной деятельности.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

2. Концепция развития оценочной деятельности в Российской Федерации : проект. URL: http://www.labrate.ru/laws/project_koncept_od-2000.htm#top

3. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Мониторинг рынка недвижимости». URL: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/iss_informSections/ais_mrn/

4. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. URL: <http://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>

5. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов. URL: <http://torgi.gov.ru/>