



**РЫНОК ИССЛЕДОВАНИЙ,
МОНИТОРИНГА И ОЦЕНКИ -
НОВЕЙШИЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ
РАЗРАБОТКИ**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

2008 ГОД

РЫНОК ИССЛЕДОВАНИЙ, МОНИТОРИНГА И ОЦЕНКИ - НОВЕЙШИЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ РАЗРАБОТКИ

Период проведения исследования

- Январь 2008 года

Регион исследования

- Российская Федерация (РФ)

Объект исследования

- Локальные оценочные компании
- Иностраные оценочные компании

Предмет исследования

- Рынок исследований, мониторинга и оценки
- Информационные разработки оценочных компаний

Методы исследования

- Анкетный анализ
- Личные глубинные интервью
- Метод «таинственного покупателя»

Характеристики объектов исследования

- Количество респондентов – 259, из них
 - Локальные оценочные компании – 257
 - Иностраные оценочные компании – 2
 - Крупный бизнес – 4
 - Средний бизнес – 15
 - Малый бизнес – 240

Распределение респондентов по масштабу бизнеса

- Крупный бизнес – 8% (выручка более 150 млн. руб. в год)
- Средний бизнес – 70% (выручка 20-150 млн. руб. в год)
- Малый бизнес – 22% (выручка менее 20 млн. руб. в год)

Основные вопросы исследования

- Технология анализа
- Инструменты анализа

- Методы анализа
- Основные сведения
- Период анализа
- Валюта анализа
- Система мер анализа
- Учет фактора конкретной территории
- Степень унификации анализа
- Объем выборки для анализа
- Количество факторов к анализу

Ограничительные условия

- Swiss Appraisal не ставила целью составить рейтинг рынка исследований, мониторинга и оценки, так как выборка оценочных компаний не отображает общих тенденций технологий мониторинга

Выводы и результаты

- Исследование компании показало, что **97% респондентов применяют устаревшие технологии анализа рынка**, которые не являются гарантом получения объективного результата
- Порядка **87%** компаний-респондентов **считает существующие технологии достаточными и не видит необходимости изменения** технологии поиска и проработки информации с целью оптимизации рабочих процессов и повышения качества услуг
- **Характер проведения исследований**, которые проводят около **91% компаний-респондентов**, в большинстве своем, можно охарактеризовать как хаотичный: основными недостатками технологии анализа можно считать невозможность проверки объективности данных из открытых источников, возможная неактуальность используемой информации, а также минимальный объем выборки
- На рынке существуют лишь **3% компаний, занимающихся разработкой систем и методов анализа рынков объектов оценки**, позволяющих более детально определять текущую стоимость, а также прослеживать тенденции развития рынка
- В силу хаотичности **процедура анализа рынка 93% респондентов не является унифицированной**, что ведет к увеличению доли прямых затрат и удорожанию конечного продукта – Отчета об оценке
- **Результаты анализа рынка и подбора объектов-аналогов 80% компаний-респондентов априори не могут считаться объективными** в силу небольшого объема выборки объектов к анализу

ДЕТАЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Технология анализа – максимальное количество респондентов (97%) не имеют конкретной отработанной технологии анализа объектов-аналогов – результаты анализа зачастую не объективны, так как отражают цену предложений минимального объема объектов, однако 10% респондентов обладают собственными базами данных объектов, информация которых также не проверяется на объективность и актуальность, 3% респондентов используют в работе информационные системы, составленные с учетом статистических методов, а также картографических данных, позволяющих контролировать достоверность информации
- Инструменты анализа – максимальная доля респондентов (91%) приоритетно используют открытые источники: в частности, источниками информации по ценам предложений являются специализированные издания, достаточной популярностью пользуются интернет-источники
- Методы анализа – 98% респондентов не используют конкретные методы анализа рынка объектов оценки, 2% респондентов применяют основные методы статистики и математического анализа при проверке результатов на достоверность
- Период анализа – 76% респондентов анализируют рынок в краткосрочном периоде, в среднем составляющим порядка двух-трех месяцев, 24% респондентов проводят ежемесячный мониторинг рынков объектов оценки
- Валюта анализа – 98% респондентов в качестве валюты анализа используют доллар США, 2% респондентов в качестве валюты анализа используют российский рубль
- Система мер анализа – 100% респондентов не используют единую систему мер для объектов анализа, например, для земельных участков, объектов недвижимости и другого системы мер анализа индивидуальны в каждом конкретном случае
- Степень унификации анализа – 93% респондентов не обладают системой унификации методов анализа в силу хаотичности его выполнения
- Объем выборки для анализа – 100% респондентов используют не более 10 аналоговых объектов сравнения для сравнительного анализа, что делает результаты использования подхода зависимыми от правильности выбора объектов-аналогов
- Количество факторов к анализу – 80% респондентов при выборе объектов-аналогов руководствуются следующими основными факторами: местоположение и физические характеристики объекта, 15% респондентов более углубленно изучают входные данные для анализа, в частности при анализе принимаются в

расчет такие факторы как наличие коммуникаций, а также вводится поправка на торг при совершении сделки купли-продажи, 5% респондентов принимают в расчет время экспонирования объекта, а также состав имущественных прав на объект

- Учет фактора конкретной территории – 63% респондентов в случае отсутствия необходимого объема информации для анализа не принимают в расчет фактор конкретной территории как элемент, оказывающий влияние на рыночную стоимость объекта оценки, 37% респондентов в случае отсутствия необходимого объема информации вводят экспертные поправки, учитывающие фактор влияния текущих особенностей конкретной территории на текущую рыночную стоимость объектов оценки, однако данные поправки не могут быть проверены на объективность, а также не являются адресными

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕХНОЛОГИЙ АНАЛИЗА SWISS APPRAISAL И КОМПАНИЙ-РЕСПОНДЕНТОВ

Оцениваемые параметры	Большинство оценочных компаний	Swiss Appraisal
Технология анализа	Нет конкретной технологии	Автоматический сбор данных
Инструменты анализа	Преимущественно открытые источники	Информация, полученная от владельцев объектов оценки
Методы анализа	Не используют конкретные методы анализа	Абсолютное большинство объектов сравнения, исключение экстремальных значений
Период анализа	Ежемесячный мониторинг рынков объектов оценки	Анализ объектов в режиме текущего времени
Валюта анализа	Доллар США	Любая мировая валюта
Система мер анализа	Нет единой системы мер	Метрическая система мер
Степень унификации анализа	Не унифицирован	Полная унификация анализа
Объем выборки для анализа	Не более 10 аналоговых объектов сравнения	Абсолютное большинство объектов сравнения
Количество факторов к анализу	2-3 основных фактора	Порядка 30 факторов
Учет фактора конкретной территории	Фактор развития конкретной территории не учтен, анализ проводится только с учетом текущего состояния	Принципы развития территорий – информационная система предполагает настройку для конкретного региона или города

КОНТАКТЫ

Настоящее исследование подготовлено сотрудниками офиса Swiss Appraisal в Российской Федерации по заданию и под руководством Директора регионального офиса Swiss Appraisal.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего исследования с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данное исследование по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.com

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2006 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке во всех крупных городах Российской Федерации в срок до 24 часов!

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего исследования Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Исследование не предназначено для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем исследовании.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем исследовании, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем исследовании, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данное исследование Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.com