



О третьем издании Справочника оценщика недвижимости

Л.А. Лейфер

научный руководитель Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

Лев Абрамович Лейфер, lev_leifer@mail.ru

Проведенные в 2010–2011 годах специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки работы по формированию коллективного экспертного мнения позволили создать Справочник оценщика недвижимости, который частично восполнил пробел, связанный с отсутствием необходимых данных для обеспечения работ по оценке недвижимости. В этом издании были приведены характеристики рынка, требуемые оценщику в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, в том числе:

- корректирующие коэффициенты (поправки по ценообразующим факторам);
- проценты недозагрузки при эксплуатации объектов недвижимости;
- прогнозные параметры рынка;
- ставки доходности и т. п.

Эти характеристики оценщики недвижимости используют в своих расчетах, не всегда имея возможность получить необходимую информацию посредством анализа статистических данных соответствующего сегмента рынка и обосновать наблюдаемые эффекты подтверждающими документами.

В 2012 году этим тем же коллективом специалистов было подготовлено второе издание Справочника оценщика недвижимости, которое отличается от первого тем, что в нем был существенно расширен список параметров и характеристик рынка.

Новый Справочник получил признание большинства оценщиков – основной, а так-

же дополнительно изданный тиражи были реализованы в течение нескольких месяцев. Особенно важно то, что второе издание Справочника было оценено и многими заказчиками отчетов об оценке, и банками, принимающими отчеты об оценке залогового имущества.

В настоящее время специалисты Приволжского центра финансового консалтинга и оценки приступили к подготовке третьего издания Справочника, который не только актуализирует ранее полученные характеристики рынка, но и существенно расширяет их состав. Планируется разослать анкеты всем участникам предыдущих опросов, а также председателям региональных отделений Российского общества оценщиков для дальнейшей рассылки в регионах в первых числах сентября. Обработку результатов опроса и издание третьей версии Справочника предполагается завершить до конца 2013 года. Как и при реализации предыдущих изданий, все участники опроса будут иметь льготы при приобретении Справочника.

Отметим основные отличия планируемой к изданию версии Справочника от предыдущих вариантов.

1. В процессе работы по оценке различных объектов недвижимости с использованием Справочника мы все больше убеждались, что следует расширить количество параметров, необходимых оценщику. Это же мнение было выражено многими оценщиками из других городов, с которыми мы постоянно общаемся. Кроме того, мы посчи-

тали полезным разделить объекты недвижимости на различные сегменты с учетом развитости рынка. Существенным дополнением станет выделение характеристик, относящихся к депрессивным районам. Также будет небезынтересно сравнение некоторых характеристик рынков 2011 и 2012 годов, что позволит увидеть наметившиеся тенденции в ценообразовании.

2. В течение последних лет мы занимались обработкой статистических данных о продаже недвижимости и к настоящему времени располагаем большим объемом данных о расчетных значениях этих параметров. Мы выделили параметры, которые не имеют жесткой привязки к региону, поэтому они могут использоваться при оценке объектов недвижимости независимо от того, в каком регионе находится объект оценки.

Поскольку наши специалисты руководствуются принципом максимального использования всей имеющейся априорной информации, мы посчитали полезным опубликовать ее. Таким образом, и оценщик, и пользователь оценки будут иметь возможность сравнить характеристики рынка, отражающие коллективное мнение профессиональных оценщиков, и подобные характеристики, полученные непосредственно исходя из рыночных данных о ценах предложений (продаж). В некоторых случаях эти данные можно рассматривать как альтернативу экспертным оценкам. Естественно, в каждом конкретном случае оценщик сам должен выбирать требуемые характеристики, определять возможность их использования в своих задачах и опре-

делять степень доверия им. С этой целью мы, как и в предыдущих изданиях Справочника, приводим не только наиболее вероятные значения параметров, но и диапазоны, в которых они находятся (руководствуясь опытом практикующих оценщиков или на основании результатов статистического анализа).

3. Поскольку для расширения нового издания Справочника требуется много времени, он может потерять свою актуальность. Чтобы этого избежать, мы посчитали целесообразным разделить справочник на 3 части и издавать их поэтапно. Это позволит существенно сократить время на его подготовку, и в результате каждая часть будет попадать к оценщику вовремя, не потеряв свою актуальность. Кроме того, это упростит работу экспертов, поскольку сократит время, необходимое для ответов на вопросы. Правда, непосредственно участвовать в опросе им придется не менее двух-трех раз в течение одного года.

В дальнейшем предполагается ввести характеристики, отражающие специфику конкретного региона. С этой целью планируется создать рабочую группу из числа оценщиков различных регионов, готовых серьезно заниматься вопросами создания информационного обеспечения работ по оценке в своем регионе.

Информацию о ходе работы над третьим изданием Справочника оценщика недвижимости и возможности его приобретения можно получить по телефону: 220 47 08, e-mail: pcfko@yandex.ru, а также на сайте Приволжского центра финансового консалтинга и оценки <http://pcfko.ru>