

Анализ опыта применения Справочника оценщика недвижимости



Лев Абрамович Лейфер,

*к.т.н., научный руководитель Приволжского центра
финансового консалтинга и оценки, директор
Приволжского центра методического и информационного
обеспечения оценки, член президиума Экспертного совета
РОО (г. Нижний Новгород)*



Татьяна Крайникова,

*исполнительный директор Приволжского центра
методического и информационного обеспечения оценки,
оценщик (г. Нижний Новгород)*

В течение ряда лет специалисты Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (ООО «ПЦФКО») выпускают справочники оценщика недвижимости, которые являются результатом реализации большого проекта по созданию информационного обеспечения работ по оценке недвижимости.

С выходом справочника у Оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики, опираясь на мнение оценочного сообщества. Это позволило уменьшить влияние субъективного фактора при определении рыночной стоимости и обеспечить обоснованность оценки в тех случаях, когда другими способами обосновать используемые параметры и корректировки в силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка невозможно. Справочник получил широкое распространение среди практикующих оценщиков и судебных экспертов.

Отчеты, выполненные с использованием материалов справочника, признаются, в большинстве случаев, заказчиками оценки, экспертами, выполняющими экспертизу отчетов, кредитными службами банков, комиссиями по оспариванию кадастровой стоимости, муниципальными органами и судами.

Такое признание этих справочников, по нашему мнению, объясняется тем, что в них:

- ✓ приведена подробная информация об используемых исходных данных (гистограммы, доверительные и расширенные интервалы значений),
- ✓ указаны источники данных и описание процедур сбора экспертной информации (перечень экспертов, формы анкет),
- ✓ выполнена «привязка» информации к сегментам рынка в соответствии с принятой

классификацией и различным территориальным образованиям, и, наконец,

- ✓ соединены в едином документе параметры и характеристики рынков недвижимости, которые содержат существенную для определения стоимости информацию и отражают общее мнение участников рынка, и поэтому могут служить основой для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации.

Все это вместе обеспечивает выполнение основных требований Федеральных стандартов к используемой в отчетах информации и, прежде всего, требований к ее достоверности и существенности. Тем не менее, на некоторых форумах в Интернет и отдельных публикациях иногда высказываются некоторые сомнения и возражения, касающиеся отдельных положений справочника. Поэтому мы считаем необходимым остановиться на концептуальных положениях справочника и ответить на вопросы, которые возникают у его пользователей.

Следует отметить, что основная концепция справочника была ранее изложена в отдельных публикациях, например, [8,9,10,11] и приведена в тексте самого сборника. Однако последующая работа над справочником, анализ практики применения материалов справочника в практической работе, обсуждение основных положений справочника на различных конференциях и семинарах не только еще больше убедили авторов в необходимости дальнейшего развития работ этого направления, но и позволили по новому взглянуть на место данного справочника в системе информационного обеспечения работ по оценке недвижимости.

Источники информации для расчета усредненных характеристик рынка недвижимости и корректирующих коэффициентов

Все источники первичной информации о рынке могут быть представлены двумя группами данных:

Первая группа включает данные о ценах сделок различных объектов недвижимости с описанием параметров этих объектов, которые отражают реальные цены, по которым совершаются сделки. Эти цены отражают соотношение спроса и предложения для объектов данного типа. Они формируются под влиянием общего настроения рынка в соответствующем сегменте, его ожиданий. Это наиболее объективная и полная информация о рынке на дату сделки. Обрабатывая эти данные, можно получить необходимые усредненные характеристики рынка, требуемые соотношения между объектами недвижимости с различными характеристиками. При соответствующей обработке эти данные могут быть использованы для выявления трендов и тенденций, характерных для сегментов рынков в данном временном периоде. К сожалению, на данный момент такие данные отсутствуют, и нет реальных перспектив, что требуемую информацию получит российский оценщик в ближайшие годы. Поэтому оценщик вынужден опираться на статистические данные, которые отнесем ко второй группе.

Вторую группу образуют данные, отражающие мнения (суждения) отдельных участников рынка. Эти данные отражают мнения отдельных лиц – участников рынка. Однако, если используются мнения большого количества участников, то при соответствующей обработке они также позволяют установить усредненные характеристики рынка и соотношения между объектами с различающимися параметрами.

Дело в том, что состояние, настроение и ожидания рынка определяется сложным взаимодействием всех участников рынка и, прежде всего, продавцов и покупателей. Финансовые возможности участников, их мотивации в принятии решений относительно продажи/покупки недвижимости и, наконец, их ожидания являются движущей силой, определяющей цены на рынке на данный момент и их динамику на предсказуемое будущее. Поэтому информация, полученная непосредственно от участников рынка, может помочь сделать некоторые суждения относительно стоимости объектов недвижимости или,

по крайней мере, понять, как те или иные факторы в сознании людей влияют на их стоимость. Именно участники рынка устанавливают свое отношение к объектам с различными ценностными характеристиками. В результате процесса ведения переговоров, например, снижаются цены сделок по отношению к ценам предложений. Участники рынка формируют систему ценностей, с помощью денежного эквивалента определяют, в какой степени важны те или иные характеристики объекта и как различные факторы влияют на стоимость объектов недвижимости. При этом каждый участник рынка, определяя свое отношение к объекту, неизбежно подвержен влиянию субъективных моментов, личной заинтересованности, мотивации и т. д. Однако цены на рынке определяется не отдельными участниками. Они формируются в результате взаимодействия субъективных мнений многих участников рынка. Поэтому различные обобщенные характеристики рынка, соотношения между ценами подобных объектов, общие ожидания и тенденции отражают коллективное мнение участников рынка. Таким образом, конкретные характеристики рынка недвижимости с одной стороны имеют субъективную природу, поскольку они отражают мнения отдельных субъектов. С другой стороны, эти характеристики являются результатом взаимодействия большого количества таких субъектов, и поэтому носят объективный характер.

Все данные, относящиеся ко второй группе могут быть представлены в виде двух типов:

1. **Первый тип – цены предложений**, содержащиеся в офертах в объявлениях в средствах массовой информации, в сведениях о стартовой цене конкурсов на продажу объектов недвижимости.

2. **Второй тип – экспертная информация**, содержащаяся в ответах экспертов, организуемых в виде анкетных опросов или другим способом.

И тот, и другой тип информации отражает субъективные мнения участников рынка. **Первый тип** данных отражает мнение конкретных продавцов и относится к конкретным объектам недвижимости. Обычно объекты в объявлениях достаточно плохо описаны, обычно они ограничиваются указанием только части характеристик, оставляя основные параметры объекта за рамками объявлений.

Поэтому они зачастую не позволяют увидеть основные характеристики объекта и поэтому цены предложений обычно достаточно трудно связать с основными ценообразующими факторами. Кроме того, они в значительной степени зависят от настроения продавца и от его стратегии вести переговоры с потенциальным покупателем. Поэтому в таких данных много искажений («шума»), которые затрудняют выявление требуемых зависимостей, соотношений и существенных характеристик рынка. Вместе с тем, следует отметить, что таких данных можно собрать достаточно много, и поэтому их использование для анализа рынков и определения требуемых характеристик при условии длительного и активного мониторинга рынков недвижимости является безусловно полезным.

Поэтому при подготовке справочника предыдущего издания были обработаны статистические данные по ценам предложения на продажу земельных участков за несколько предшествующих лет. Исходные данные для таких расчетов были собраны в процессе мониторинга рынка, который осуществляется в Приволжском центре финансового консалтинга и оценки в течение более, чем 10 лет. В результате рассчитаны корректирующие коэффициенты по ряду параметров сравнения для земельных участков для различных лет. Эти данные включены в том 3 справочника 2014 г. и широко использовались для подготовки отчетов для целей оспаривания кадастровой стоимости на прошлые даты. Следует признать, что отсутствие стандартизации в исходных данных, а также отсутствие в объявлениях многих характеристик существенно ограничило количество характеристик рынка и корректирующих коэффициентов, которые можно было рассчитать на основе этой информации. Кроме того, многие характеристики рынка в принципе не могут быть получены из анализа статистической информации по ценам предложений. Это, прежде всего, относится к параметрам, характеризующим ожидания рынка в части роста/падения цен в последующие годы, ожидаемой доходности и др. Поэтому в качестве основного источника исходной информации авторы справочников посчитали целесообразным принять экспертные мнения оценщиков.

Второй тип экспертной информации – мнения большого количества различных оценщиков, отраженное в коллективных экспертных оценках.

В идеале полную картину рынка можно было бы воссоздать, если имелась бы возможность опросить всех участников рынка. Далее, располагая всей информацией, можно определить общие характеристики, отражающие общее состояние рынка недвижимости и все требуемые характеристики. Такой путь, конечно, не может быть реализован на практике. Поэтому следует искать другие способы практической реализации. Проект по созданию справочников оценщика недвижимости на основе коллективных экспертных оценок является шагом в этом направлении.

В рамках данного проекта были собраны мнения оценщиков относительно параметров рынка, проанализированы, обработаны в соответствии с правилами и методами экспертного оценивания и сформированы коллективные экспертные оценки по необходимым для оценщиков параметрам, отражающим мнение большого количества профессиональных оценщиков из различных городов и субъектов Российской Федерации.

Справочник оценщика недвижимости направлен на создание практической базы для анализа рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Справочник предназначен для того, чтобы в какой-то степени обеспечить оценщика информацией, позволяющей ему делать выводы о стоимости одних объектов, используя в качестве исходных данных, сведения о других, в некотором смысле подобных объектов.

Все данные, приведенные в справочнике, получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в соответствии с данным проектом, в качестве экспертов. При этом мнения каждого из участвующих в опросе экспертов, конечно, субъективны и опираются только на его личный опыт, основанный на конкретных ситуациях, с которыми ему приходилось встречаться в своей оценочной деятельности. Однако, объединенные вместе, они содержат некоторую объективную информацию, отражающую общие характеристики рынка и тренды, которые уже проявились и с большой долей информации сохранятся в ближайшем будущем.

Здесь следует сразу отметить, **что реализация данного проекта не является альтернативой статистическому исследованию рыночных данных.** Проведенное исследование не следует рассматривать как полное решение проблемы информационного обеспечения оце-

ночной деятельности. Поэтому сбор статистики по продажам различных объектов недвижимости, мониторинг рынка, всякого рода статисти-

ческие исследования влияния различных параметров объектов недвижимости на их рыночную стоимость остаются актуальными.

Краткие сведения об использовании экспертных оценок для обеспечения работ по определению стоимости имущества в России

Прежде всего, отметим, что тема формирования обобщенного мнения участников рынка на основе экспертного опроса не нова. Первые работы в этом направлении проводились, начиная с 1999 г. Экспертно-аналитическим отделом ГУ ГУИОН (Государственное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» СПб). В рамках этих исследований **было определено соотношение между ценами спроса и предложений и ценами реальных сделок по всем классам недвижимости**. Также была исследована динамика этих цен в течение длительного периода и ожидания рынка. Опрос в 2004 году проводился среди 26 ри-

элтерских организаций [1]. Из более поздних работ следует отметить исследования [2], в рамках которого на основе анализа анкет ста оценщиков получены коллективные экспертные оценки размера скидки на торг, и работу [3], в которой изложены результаты экспертного опроса оценщиков г. Новосибирска. Наконец, значительный вклад в формирование представлений о состоянии рынка недвижимости на основе экспертных опросов сделан компанией Ernst&Young [4]. Известно много работ зарубежных авторов, в которых коллективные экспертные оценки используются в качестве основы для принятия управленческих решений.

Место справочника в системе информационного обеспечения работ по оценке. Особенности справочника оценщика недвижимости

Какие бы подходы и методы не использовались при оценке имущества, необходимая достоверность и надежность результирующей оценки не может быть обеспечена без адекватной рыночной информации. Этот бесспорный факт неоднократно отмечался в литературе по оценке и в международных стандартах. В отличие от западного оценщика, к услугам которого имеются множество информационных и аналитических служб, поставляющих ему требуемую информацию, российский оценщик не обеспечен информацией в требуемом объеме. Если первичную информацию еще можно получить из печатных изданий и ресурсов Интернет, то с интегрированными характеристиками (обобщенными характеристиками рынка, корректирующими коэффициентами и т. п.), являющимися результатом анализа и обработки первичной информации и необходимыми в процессе оценочных процедур, дела обстоят значительно хуже. Отсутствие необходимой стандартизированной информации, с одной стороны, создает почву для манипулирования недобросовестным оценщиком с целью обеспечить требуемую величину рыночной стоимости. С другой стороны, отсутствие адекватной информации не позволяет добросовестному оценщику, представить объективные и неоспоримые дока-

зательства выполненных им оценок, которые были бы убедительны для оппонента. В какой-то степени преодолеть трудности, связанные с отсутствием стройной системы информационного обеспечения работ по оценке объектов недвижимости, позволит Справочник оценщика недвижимости. Отметим далее некоторые особенности справочника.

1. Комплексное обеспечение оценщика всей справочной информацией, необходимой для проведения оценки.

Начиная проект, авторы справочника ставили себе целью сформировать **полный пакет всей информации**, необходимой оценщику недвижимости. Следование этой общей идее привело к необходимости создания объемного справочника, структурированного определенным образом.

Таким образом, появился многотомный справочник, который содержит:

Для реализации сравнительного подхода – набор корректирующих коэффициентов, обеспечивающих возможность приведения цен объектов аналогов к ценам объектов оценки по всем элементам сравнения, которые обычно использует оценщик. Также приведены значения скидок на торг, отвечающие условиям активного и неактивного рынков.

Для реализации доходного подхода – набор корректирующих коэффициентов для арендных ставок, позволяющих использовать значения арендных ставок сходных объектов для определения среднерыночных значений, относящихся к объекту оценки. Приведены также коллективные экспертные оценки, отражающие доходность коммерческой недвижимости, которые могут быть использованы для определения ставки дисконтирования. Особенно важной является информация об ожиданиях рынка, реакции рынка на сложившиеся в последний год условия работы. Эта информация необходима, чтобы, избежав обвинений в субъективизме, выполнять оценку, основываясь на прогнозах динамики цен и динамики арендных ставок на последующие годы. Данные для доходного подхода также приводятся для условий активного и неактивного рынков.

Для реализации затратного подхода – усредненные значения одного из наиболее спорных параметров рынка – прибыли предпринимателя, характерные для различных объектов недвижимости, которые позволят унифицировать расчеты в рамках затратного подхода, обеспечив сопоставимость и сопоставимость и воспроизводимость результатов оценки, полученных различными методами затратного подхода.

Таким образом, новое издание справочника представляет полный и самостоятельный пакет всей информации, необходимой оценщику.

2. Обеспечение соответствия требованиям Федеральных стандартов

После выхода последнего издания справочника был утвержден Федеральный стандарт по оценке недвижимости (ФСО №7) и пересмотрены основополагающие стандарты (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3). В данном справочнике сделан акцент на безусловное обеспечение требований, указанных в этих стандартах.

Поскольку представленная в справочнике информация используется оценщиками при подготовке отчетов по оценке, она должна удовлетворять требованиям к информации, используемой при проведении оценки, сформулированным в Федеральных стандартах. Это, прежде всего, относится к обеспечению достоверности и надежности информации, которая может использоваться в отчетах по оценке.

Достоверность основных характеристик и корректирующих коэффициентов, приведен-

ных в данном справочнике, обеспечивается, прежде всего, репрезентативностью выборки (более 250 экспертов), на основании которой рассчитываются эти характеристики. При этом отбор экспертов, в соответствии с правилами формирования репрезентативной выборки, осуществлялся случайным образом, то есть без преднамеренного отбора участников опроса.

Для контроля уровня достоверности приведенных характеристик все численные значения средних параметров, приведенные в Справочнике, дополнены величинами доверительных интервалов (с доверительной вероятностью, равной 0,95), которые, составляют (2-5%) от величины среднего значения параметра. Зная эти значения, в каждом конкретном случае можно оценить влияние этих характеристик на погрешность (неопределенность) итоговой величины стоимости.

Важное место при разработке справочника уделялось вопросам обеспечения **возможности проверки всей приведенной информации** (Принцип проверяемости). С этой целью в справочник включены результаты первичной обработки исходных данных, в том числе гистограммы, позволяющие увидеть характер распределения исходных данных, их структуру и наличие выбросов (выделяющихся данных). Приведены фамилии всех экспертов, указаны объемы исходных данных в разрезе различных сегментов, различных городов и населенных пунктов. Все это создает уверенность в корректности данных и способах обработки, а отчет, использующий эту информацию, может быть признан, как документ доказательственного значения.

3. Возможности оценщика при подготовке отчетов об оценке заложенного имущества

В последние годы наибольшее место на рынке оценки занимает задача оценки недвижимого имущества для целей залога. С целью обеспечения адекватными данными работ по оценке заложенного имущества мы пригласили к участию в экспертном опросе специалистов банковских структур.

Коллективные экспертные оценки, отражающие взгляд банковских работников на реалии современного рынка недвижимости, приведены в Справочнике 2016. Важно отметить, что приведенные данные наглядно свидетельствуют о различии суждений по многим параметрам. Это является

следствием несимметричных рисков, которые не могут не учитывать банковские служащие, обязанные снижать риски банковских структур, обусловленные возможными неплатежами. Мы полагаем, что использование этих данных позволит лучше понять требования кредитных организаций и уменьшит проблемы прохождения отчетов через строгие фильтры соответствующих служб банков.

4. Детальная сегментация рынка объектов недвижимости

Учитывая, что объектом оценки являются существенно различающиеся по функциональному назначению, степени развитости и активности рынков, по географическим особенностям, по способности приносить доход и т. д. объекты недвижимости, Справочник – 2016 построен на базе классификации объектов с разделением их на группы и подгруппы. Это позволило **разделить общий рынок недвижимости на достаточно узкие сегменты, и для каждого сегмента указать свои ценообразующие факторы и рассчитать значения корректирующих коэффициентов по каждому элементу сравнения с «привязкой» к соответствующим сегментам.**

Важное место в справочнике занимает детальная сегментация рынка, которая начинается с классификации объектов недвижимости по различным типам недвижимости:

- ✓ производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

- ✓ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- ✓ земельные участки.
- ✓ жилая недвижимость.

В свою очередь каждый тип недвижимости разбит на соответствующие подтипы. Для более полного учета влияния активности рынков на цены объектов недвижимости они разделены на активные и неактивные рынки.

5. Учет характеристик населенного пункта

Наконец, основываясь на допущении, что параметры рынка (характерная для него доходность, уровень активности, перспективы роста цен и арендных ставок и т. п.) в каждом населенном пункте в наибольшей степени зависят, от местонахождения объекта недвижимости в Справочнике приведены зависимости цен и арендных ставок от статуса территории (районный центр, поселок и т. д.). Дальнейшее уточнение цен предусмотрено введением зависимости цен от численности населенного пункта и средних доходов населения. Для больших городов проведен анализ территорий городов и рассчитаны коэффициенты, характеризующие соотношения цен по каждой группе объектов между типовыми районами.

Эти данные смогут помочь оценщику представить и обосновать общую картину рынка недвижимости в конкретном населенном пункте.

Некоторые рекомендации по эффективному использованию материалов справочника

Предварительный анализ накопленного опыта работы со справочником позволил выделить некоторые «тонкие» места при работе со справочником, на которые мы считаем необходимым обратить внимание пользователей справочника.

1. Обратные корректировки. Значения корректировок, приведенные в справочнике, выражены в виде отношения цен двух объектов, различающихся по указанной характеристике (элементу сравнения). Поэтому для приведения цены объекта – аналога к цене объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент. Однако в некоторых случаях оценщики предпочитают корректировку осуществлять, предварительно перейдя к поправке в виде процента от цены

объекта – аналога. Переход к поправке, выраженной в процентах, обычно не представляет труда для оценщика. Например, если цена объекта **A** составляет 0,8 от цены объекта **B** ($C_A = C_B * 0,8$), то в качестве понижающей процентной поправки к цене объекта **B** следует принять 20%. При этом, однако, следует учитывать, что процент, на который цена объекта оценки меньше, чем цена объекта-аналога, не равен проценту, на который цена объекта-аналога больше, чем цена объекта оценки, поскольку в этих случаях процент берется от разных величин.

В данном примере, если объект **A** стоит меньше объекта **B** на 20%, то это не означает, что объект **B** стоит больше объекта **A** на 20%.

Нетрудно показать, что при соотношении между ценами объектов **A** и **B**, указанны-

ми в примере, цена объекта В будет больше цены объекта А на 25%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$CB = CA * (1/0,8) = CA * 1,25$$

Таким образом, утверждение:

Цена объекта А меньше цены объекта В на 20% эквивалентно утверждению:

Цена объекта В больше цены объекта А на 25%

Это следует учитывать при выборе корректирующих коэффициентов для корректировки цен аналогов в сравнительном подходе. Естественно это правило распространяется и на корректировки арендных ставок при определении величины их рыночной стоимости на основе данных по объектам – аналогам.

2. Матрицы коэффициентов. В приведенных в справочнике таблицах точечные (средние) значения коэффициентов обычно построены, как отношение цен (ставок) объектов, характеризующихся различными значениями ценообразующих факторов (элементов сравнения) к сходному объекту, который принят в качестве базового. Например, для элемента сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж) в качестве базового принимается объект, находящийся на 1 этаже. Корректирующий коэффициент для цен объектов, находящихся в подвале, к цене объекта на первом этаже равен **0,77**, корректирующий коэффициент для цен объектов, расположенных в цоколе, также к объектам на первом этаже равен **0,84**. Однако в практике оценки требуются и другие корректировки, например, отношение цен двух объектов, один из которых находится в подвале, другой – в цоколе. Очевидно, такой коэффициент легко может быть рассчитан при использовании указанных выше двух коэффициентов. В этом случае корректирующий коэффициент от объектов в подвале к сходным объектам, находящимся в цоколе получается делением выше приведенных коэффициентов:

$$K = 0,77/0,84 = 0,92.$$

Эта нехитрая процедура может быть всегда выполнена оценщиком. Тем не менее, выполняя просьбы многих оценщиков, мы посчитали целесообразным провести все эти расчеты и представить результаты в виде матрицы, отражающей соотношение между всеми объектами, различающимися по одному элементу сравнения.

При этом важно отметить, что указанные матрицы рассчитаны для средних значений.

Если же в качестве расчетных значений оценщик, с учетом индивидуальных особенностей объекта оценки, принял промежуточные значения возможного диапазона корректирующих коэффициентов, то он должен провести соответствующий расчет в соответствии с методом, изложенным выше.

3. Выбор значения внутри интервала.

Реальные соотношения между объектами, отличающимися значениями ценообразующих факторов, не могут быть заданы единственным значением, поскольку всегда существуют другие, не учитываемые, латентные факторы, влияющие на соотношения цен. Такого рода неопределенность имеет место и в отношении других характеристик рынка.

Представление значения характеристики в виде интервала вместо единственной (точной) величины означает, что реальные значения могут принимать целый спектр значений, в зависимости от различных факторов, которые не могут рассматриваться, как элементы сравнения поскольку являются менее значимыми, и информация по которым обычно отсутствует. Поэтому на основании опроса многочисленных оценщиков мы можем предложить только интервалы (диапазоны) исследуемых характеристик, в которых могут находиться значения этого параметра, оставив возможность окончательного выбора за оценщиком. Этот интервал в соответствии с метрологической терминологией будем называть **расширенным**.

Приведем некоторые рекомендации относительно того, как выбирать конкретное значение внутри расширенного интервала. Обычно при сравнительном анализе объекта оценки и объекта – аналога можно указать факторы, которые, чаще всего, не учитываются как элементы сравнения, однако оказывают влияние на стоимость объекта оценки и объекта-аналога, а значит, и на соотношение между ними. Наличие этих факторов может в большей или меньшей степени влиять на это соотношение. Это может быть учтено качественным анализом этого влияния и соответствующим сдвигом значения этого коэффициента относительно среднего значения в соответствующую сторону. Поэтому если по этим дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение. Если у оценщика есть основания считать, что наличие данных факторов должно привести к увеличению корректи-

рующего коэффициента, то его следует сдвигать в большую сторону, но не более, чем до границы расширенного интервала. То же самое можно сказать о сдвиге в другую сторону. Так же следует действовать и в отношении других характеристик, заданных в виде расширенного интервала. Особое значение здесь имеет анализ рынка, который помогает выявить дополнительные внешние факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.

4. Зависимости цен/арендных ставок от численности и средней заработной платы.

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и характеристиками объекта; для обоснования расчета корректировок; для выявления трендов и установления связи между коэффициентом износа и изменениями влияющих факторов и т.д. В новом издании Справочника, как уже было сказано ранее, представлены зависимости между ценами предложений/арендными ставками и несколькими параметрами: численностью населения и средним уровнем заработной платы. На основании этих зависимостей были построены матрицы коэффициентов, которые можно применять при корректировке цен/арендных ставок аналогов на местоположение.

Как и у любой модели, у приведенных зависимостей имеются определенные ограничения, которые следует учитывать при их применении.

Так, относительно зависимостей по численности и заработной плате в случае значительного различия между социально-экономическими характеристиками городов приведенными матрицами коэффициентов и зависимостями для целей корректировки цен объектов-аналогов пользоваться не стоит. *Так, например, не стоит использовать аналоги, расположенные в Москве для объекта оценки, расположенного во Владимире, хотя регионы и являются соседними.*

5. Влияние площади. В справочнике помимо точечных оценок, интервалов и гистограмм приведена зависимость цен недвижимости от площади объекта (влияние фактора масштаба), которую можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки своими размерами. Приведенные корректирующие коэффициенты на фактор

масштаба не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны с учетом ответов оценщиков-экспертов на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади. Однако это не означает, что можно использовать в качестве аналогов объекты, значительно отличающиеся по площади от объекта оценки (если объект оценки 50 кв.м, не следует брать аналог 5000 кв.м).

Возможно использовать корректировку на фактор масштаба в том случае, когда различие в площади незначительное (Объект оценки 80 кв.м; можно брать аналог 300 кв.м).

Помимо дискретной формы приведения корректировки (в виде матрицы) в Справочнике приведены регрессионные модели с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов аналогов. **Важно отметить, минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью (для производственно-складской недвижимости), является 100 кв. м. Не следует экстраполировать, при меньшей площади объекта оценки и/или объекта аналога. В противном случае, модель выдаст неверные результаты корректировки.**

6. Ранжирование факторов. В Справочнике-2016 имеется раздел «Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены». В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости. Данные веса определялись на основании ответов экспертов относительно того места, которое они занимают в процессе формирования стоимости объектов недвижимости.

Здесь хочется обратить особое внимание на то, что указанные веса не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Перечень факторов приводится в Справочнике с целью помочь Оценщику провести качественный анализ рынка и указать на основные ценообразующие факторы. Поэтому данные веса могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согла-

сно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов (п.11, г).

7. Общие рекомендации по работе со справочником. Подавляющее число ситуаций, в которых оценщик принимает решение относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, характеризуются дефицитом прямой информации, непосредственно определяющей стоимость объекта. Поэтому для повышения точности и надежности выводов необходимо как можно полнее пользоваться априорной информацией о рынке объектов оценки, о данных продаж подобных объектов, о различных факторах, влияющих на их стоимость, на другие многочисленные приводящие факторы рынка, сопровождающие процессы согласования цен сделок.

Естественно каждый новый случай оценки имеет свои особенности. Поэтому с нашей точки зрения не следует жестко ограничивать оценщика в использовании им тех или иных значений параметров. **В справочнике представлен диапазон значений,** приведе-

ны сведения о статистическом распределении этих значений внутри этих диапазонов. Однако вопрос о выборе конкретных значений мы оставляем за оценщиком, изучившим конкретный объект в конкретной ситуации.

Следует ясно понимать, что **справочник не может и не должен заменить исследований рынка объекта оценки,** которые в соответствии с Федеральными стандартами должен выполнить оценщик, он только может помочь ему, передав в какой – то степени накопленный опыт других оценщиков. При всем многообразии приведенных в новом издании справочника характеристик и параметров необходимо всякий раз, в любом конкретном случае оценки, не следует забывать, что **приведенные данные получены на основе мнений оценщиков,** каждый из которых опирался на свой опыт, а ситуация, относящаяся к конкретной оценке, уникальна. И разумный скептицизм, сопоставление с другой имеющейся в распоряжении оценщика информации, проведение собственных исследований рынка и факторов, определяющих стоимость оцениваемого объекта, являются неотъемлемой частью работы оценщика в каждом конкретном случае оценки.

Список источников:

1. Результаты опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений в 2004 году. Экспертно-аналитический отдел ГУ ГУИОН. Ресурс Интернет: <http://www.realtymarket.org/stati-kolleg/Rezultati-oprosa-rielterskix-organizacii-o-sostoyanii-rinka-nejilix-pomeshenii-v-2004-godu.html>
2. Марчук А.А. Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг, Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» – 2007 г., № 1
3. Вольнова В. А., Храпель Е. И., Балакина Е. П., Определение рыночной величины арендной ставки помещений объекта оценки методом поправочных коэффициентов. Журнал: «Имущественные отношения» №4 (55), 2006
4. Аналитический бюллетень рынка недвижимости России, Ernst & Young 2009. Ресурс Интернет: <http://www.crcpa.ru/Publications/020/>.
5. Мониторинг №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ Ресурс Интернет: <http://www.crcpa.ru/Publications/016/>
6. Мониторинг №2 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ: Ресурс Интернет: <http://www.crcpa.ru/Publications/017>
7. Мониторинг №3 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ (весна 2007 г.) Ресурс Интернет:
8. Лейфер Л. А., Гришина М. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, Регистр оценщиков, №3, 2010
9. Лейфер Л. А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (Предварительные итоги второго этапа проекта), Регистр оценщиков, №3, 2011
10. Лейфер Л. А. Методы использования релевантной информации в индивидуальной и массовой оценке (проблема малой выборки и неоднородности статистических данных). Сборник материалов международного конгресса оценщиков СНГ «Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд, формирования кадастра и приватизации», Уфа, 35-26 мая 2010 г.
11. Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок. Журнал: «Имущественные отношения» №2 (125), 2012 г.