УДК 658(075.8)

В.В. Мищенко, Л.А. Мищенко

ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» [2] при проведении оценки стоимости недвижимости оценщику предписывается применение трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Если затратный и доходный подходы, как правило, особых вопросов не вызывают, то технология сравнительного подхода широко обсуждается среди оценщиков на протяжении всей истории применения оценочной технологии в РФ. Особое внимание к этому подходу обусловлено тем, что его принято считать подходом, позволяющим получить наиболее объективные результаты стоимости объекта оценки. Это мнение основано на том, что сравнительный подход, как известно, построен на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, по которым сделки купли-продажи уже совершены. Следовательно, выведение стоимости объекта оценки на основании информации по совершенным сделкам позволяет учесть ее формирование под влиянием рыночной ситуации на соответствующем сегменте недвижимости. По этой причине среди оценщиков сравнительный подход иной раз называется рыночным.

По нашему мнению сравнительный подход в условиях РФ не всегда позволяет получить объективные результаты, а в иных случаях не применим вообще. Этот вывод основан на следующих соображениях.

Во-первых, в отношении определенных видов недвижимости весьма сложно подобрать аналоги. Найденные аналоги могут существенно отличаться от объекта оценки. Следовательно, введение поправок в цены продаж объектов-аналогов, учитывающих эти отличия, могут повлечь за собой и существенную погрешность результата, тем самым, снижая его достоверность и объективность.

Во-вторых, наиболее распространенным методами в рамках сравнительного подхода является метод сравнения. Применение метода сравнения продаж, как известно, предполагает внесение поправок в цены продаж объектов аналогов по определенной совокупности факторов. В этом случае возникают вопросы объективности и обоснованности технологии расчета поправок. Следует также иметь в виду, что среди факторов, по которым вносятся поправки, встречаются факторы как количественные, так и качественные. Если по количественному фактору величину поправки представляется возможным рассчитать как затраты на достижение соответствия объекта оценки аналогу, то по качественным факторам такая технология неприменима. Более того, практика оценки недвижимости показывает, что из-за сложности расчета поправок по качественным факторам их влиянием пренебрегают.

В-третьих, серьезные сомнения вызывает информация о ценах сделок купли-продажи объектов-аналогов. Практика купли-продажи объектов недвижимости в РФ показывает, что продавцы и покупатели не склонны раскрывать информацию подобного рода. Зачастую такая информация становится коммерческой тайной продавца и покупателя, то есть закрытой, и, следовательно, даже при наличии такой информации ее достоверность вызывает сомнения. В российской практике известны случаи, когда продажа недвижимости с целью снижения налогообложения вуалировалась продажами организаций, на балансе которых находилась эта недвижимость. Отсутствие достоверной информации о ценах сделок купли-продажи недвижимости побуждает оценщиков использовать в сравнительном подходе цены предложений о продаже объектов-аналогов, что является грубейшим нарушением идеологии сравнительного подхода.

Несмотря на перечисленные сложности и проблемы, которые сопровождают сравнительный подход при оценке недвижимости, все-таки следует признать его высокую значимость. Именно по этой причине существует необходимость обсуждения предложений по развитию и улучшению технологии применения сравнительного подхода.

В первую очередь, это относится к механизму внесения поправок в цены продаж объектов-аналогов по выявленным у них отличиям от объекта оценки.

Следует отметить, что в этом направлении специалисты-оценщики постоянно вносят предложения по совершенствованию и развитию методологии сравнительного подхода. Это выражается, прежде всего, в том, что оценщиками не только постоянно совершенствуются технологии обработки данных, но и в том, что специалистами делаются попытки увидеть за некоей количественной характеристикой недвижимости ее качественное содержание и, соответственно, учесть и его влияние [3-7].

Отличительная особенность большинства предложений заключается в том, что их авторы предлагают в целях повышения обоснованности результата усилить технологию обработки данных применением математического аппарата. Наиболее распространенным предложением является применение уравнений регрессии, называемое авторами эконометрическим моделированием.

Безусловно предлагаемая технология имеет право на применение, но с определенными оговорками. В частности, эконометрическим моделированием могут быть охвачены только те различия между объектом оценки и объектами-аналогами, которые имеют численное значение. Различия, которые такого описания не имеют, а это, как правило, и есть качественные факторы, не могут быть «обработаны» этой технологией. Существует и еще одна проблема, сопровождающая эконометрическое моделирование: для получения достоверного результата необходимо иметь достаточно объемную выборку по объектам-аналогам. Самими авторами идеи признается, что для обеспечения статистической значимости модели требуется не меньше 10-12 объектов-аналогов. Обеспечение должного объема выборки – как правило, затруднительно. Следовательно, эконометрическое моделирование применимо к тому сегменту рынка недвижимости, на котором существует достаточное количество однотипных объектов-аналогов.

Необходимо также учитывать следующее, что поправки могут быть абсолютными и относительными, то есть стоимостными и процентными. Если влияние стоимостных поправок вполне допустимо учитывать последовательно, корректируя цену сделки с объектом-аналогом, то к процентным поправкам это недопустимо. Абсолютно не ясным и до конца не решенным остается вопрос о последовательности учета влияния процентных поправок и к какой базе их применять – к цене сделки или к цене, уже учитывающей, например, влияние стоимостных поправок. Это говорит о том, что включение в эконометрическую модель разноизмеряемых поправок может быть и увеличивает их количество, но вряд ли повышает качество и обоснованность итога.

Наиболее интересной технологией обработки данных является метод, предложенный Томасом Саати, и называемый «методом анализа иерархий» [7]. Идея метода заключается в том, что эксперты попарно сравнивают выбранные характеристики объекта оценки и объекта-аналога. Выявленное отличие оценивается по шкале, предложенной автором этой идеи. Шкала содержит в себе 6 ступеней оценок результатов сравнения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, а именно:

- характеристики между собой несравнимы;
- характеристики равно важны;
- характеристика обладает умеренным превосходством,
- характеристика обладает существенным превосходством;
- характеристика обладает значительным или очень сильным превосходством.

Каждой их этих ступеней присвоено численное значение, измеряемое от 0 до 9. Между ступенями предусмотрены промежуточные значения, применяемые в том случае, если присвоение характеристике какой-либо ступени – уровнем ниже или уровнем выше – для оценщика проблематично. Накопленные каждой характеристикой объекта оценки значения по определенной технологии переводятся в весовые значения и коэффициенты.

Безусловным достоинством этой технологии является возможность учета влияния всего спектра возможных факторов - и количественных, и качественных.

Однако шкала Т.Саати, на наш взгляд, широка и усложняет задачу оценщика. На практике не всегда возможно увидеть различие между умеренным превосходством и существенным, между превосходством значительным и очень сильным превосходством. Видимо по этой причине на практике этот метод, как правило, не применяется. Наибольшее распространение он получил на этапе согласования итогов оценки, полученных по результатам применения подходов.

Признавая достижения идей перечисленных авторов, хотелось бы отметить, что в некоторых случаях предлагаемые технологии чересчур, на наш взгляд, усложнены. Просматривается нацеленность разработок на получение точного результата. Говоря иными словами, создается впечатление, что авторы ставят целью повышение точности расчета, нежели его содержательную обоснованность.

По-нашему мнению в данном случае все-таки должна превалировать содержательная обоснованность результата использования подхода по сравнению с точностью. Такое мнение основывается на том, что федеральным стандартом оценочной деятельности №1 дано определение рыночной стоимости объекта оценки как наиболее вероятной цены, которой этот объект может быть отчужден [1]. Допущение стандартом такой «вероятности» ориентирует оценщика в большей степени на содержание результата оценки, чем на его точность. Говоря иными словами, точность результата есть выражение его обоснованности. Кроме этого немаловажным является определенная (допустимая) простота и логичность применяемой технологии.

Существует еще один момент, который не нашел своего отражения ни в одной из предлагаемых и применяемых технологий обработки данных в сравнительном подходе. Об этом, в частности, говорится в статье «Особенности применения сравнительного подхода при оценке стоимости недвижимости» [5]. Автор статьи отмечает, что помимо своего количественного вклада в формирование стоимости объекта недвижимости каждый фактор имеет еще свою значимость.

Тем не менее, решение этой проблемы имеется. Суть его заключается в следующем.

В мире и на практике существуют определенные стандарты восприятия событий, которые, в частности, распространяются и на недвижимость. Например, руководствуясь этими стандартами, любой индивидуум, оценивая событие, может

сделать вывод хорошее оно или плохое. Сравнивая какие-то объекты между собой, индивидуум может сделать однозначный вывод, что один объект лучше другого, когда степень превосходства одного объекта над другим не вызывает сомнений. Вместе с тем возможны и другие ситуации, в которых такая уверенность не имеет твердой однозначности, или, по мнению индивидуума, качества сравниваемых объектов равны.

Исходя из этой предпосылки, наше предложение по решению изложенной проблемы видится следующим образом.

По выявленным факторам сравнения объекта оценки с объектами-аналогами оценщик выносит свое суждение, оценивая различие между ними как «значительно лучше», «немного лучше», «равнозначны», «немного хуже», «значительно хуже». Крайние оценки результатов сравнения означают либо отсутствие фактора сравнения у объекта оценки или объекта-аналога, либо существенное расхождение между ними. Например, если у объекта оценки присутствует такой фактор сравнения как «парковка», а у объекта-аналога он отсутствует, то оценщиком по отношению к объекту-аналогу проставляется характеристика «значительно хуже». Если фактор сравнения присут-

Таблица 1. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов по выбранным факторам сравнения.

Характеристика или фактор сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за кв. м, тыс.руб.	-	16 789,8	14 285,7	23 769,1	27 005,4
Факторы сравнения					
1. Собственность	частная	частная	частная	частная	частная
2. Состояние	удовл.	хорошее	отличное	удовл.	хорошее
3. Удаленность от центра	средняя	крайняя	крайняя	крайняя	отсутствует
4. Износ	5%	35%	45%	30%	35%
5. Наличие инженерных коммуникаций	все	все	все	все	все
6. Наличие средств связи	есть	есть	есть	есть	есть
7.Дополнительные улучшения	есть	есть	есть	есть	есть
8. Наличие парковки	есть	есть	нет	нет	нет

Таблица 2. Результаты сравнения объекта оценки с аналогами.

Фактор сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1. Собственность	=	=	=	=
2. Состояние	=<	<	=	=<
3. Удаленность от центра	>	>	>	<
4. Износ	>	>	>	>
5. Наличие инженерных коммуникаций	=	=	=	=
6. Наличие средств связи	=	=	=	=
7.Дополнительные улучшения	=	=	=	=
8. Наличие парковки	=	>	>	>

Таблица 3. Корректировка цен объектов-аналогов и выведение скорректированной стоимости 1-го квадратного метра

Фактор сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1. Собственность	0	0	0	0
2. Состояние	-0,5	-1	0	-0,5
3. Удаленность от центра	1	1	1	-1
4. Износ	1	1	1	1
5. Наличие инженерных коммуникаций	0	0	0	0
6. Наличие средств связи	0	0	0	0
7.Дополнительные улучшения	0	0	0	0
8. Наличие парковки	0	1	1	1
Итого сумма поправочных коэффициентов	1,5	2,0	3,0	0,5
Среднее поправочных коэффициентов	0,1885	0,2500	0,3750	0,0625
Коэффициент корректировки	1,1885	1,2500	1,3750	1,0625
Цена за 1 кв. м по продажам, руб.	16 789,8	14 285,7	23 769,1	27 005,4
Скорректированные цены за 1 кв. м, руб.	19 954,7	17 857,1	32 682,5	28 693,3
Итого стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.			24 796,9	
Итого стоимость объекта оценки, руб.			30 321 649,3	

ствует и у объекта оценки и у объекта-аналога, но различие между ними несущественное, соответственно проставляется характеристика «немного лучше» или «немного хуже».

Далее качественные характеристики сравнения по соответствующей шкале переводятся в численные значения, на основании которых выводится средний коэффициент корректировки цены сделки купли-продажи по каждому объекту-аналогу. В аналитических расчетах нами применялись различные шкалы, но наибольшей целесообразности соответствует шкала -1; -0,5; 0; 0,5; 1. Значения шкалы со знаком «-» применяются в том случае, если характеристики объекта-аналога «значительно» или «немного» лучше соответствующих характеристик у объекта оценки. Значения шкалы со знаком «+» применяются в том случае, если характеристики объекта-аналога «значительно» или «немного» хуже соответствующих характеристик у объекта оценки.

Технически это выглядит следующим образом. Если объект оценки и объект-аналог по i-му фактору сравнения равны между собой, ставится значение шкалы «0». Если объект оценки несущественно превосходит (уступает) объекту-аналогу по i-ому фактору сравнения, то в этом случае выбирается значение шкалы 0,5 или -0,5. Соответственно в крайних случаях, при которых объект оценки существенно превосходит или уступает объекту-аналогу по i-ому фактору сравнения выбираются значения шкалы, равные 1 или -1. Крайние значения шкалы проставляются, когда фактор сравнения отсутствует или присутствует, но не работает (разрушен, сломан и т.д.).

Завершающим этапом является выведение среднего коэффициента корректировки цены сделки купли-продажи по каждому объекту-аналогу. Этот коэффициент может иметь как отрицательное, так и положительное значение. Отрицательное значение коэффициента означает необходимость увеличения цены объекта-аналога, положительное значение – уменьшение. Поправочный коэффициент к цене объекта-аналога:

$$K_{к\,i} = 1 + \frac{\sum_{j=1}^{n} b_j}{n},$$

где: $K_{кi}$ - коэффициент корректировки цены продажи *i*-го объекта-аналога;

b_j - корректировочный балл, присвоенный *i*-му объекту-аналогу по *j*-ому фактору сравнения;

n - количество факторов сравнения.

На практике предлагаемая методика реализуется следующим образом.

Для обоснования рыночной стоимости недвижимости общей площадью 1 222,8 кв. м были подобраны 4 аналогичных объекта, по которым в недавнем прошлом состоялись сделки-купли продажи. Анализ объекта оценки и объектов-аналогов позволил выявить факторы, по которым в дальнейшем проводилось сравнение и в конечном итоге была выведена стоимость оцениваемой недвижимости (табл. 1-3).

Преимуществом данной технологии в том, что ею может воспользоваться оценщик, не обладающий достаточным опытом и практикой, так как вынести свое суждение хуже или лучше фактор сравнения и насколько он хуже или лучше может специалист, имеющий начальную подготовку

.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255.

3. Региональные базы данных для оценочной деятельности и их математическое обеспечение//URL: http://www.imperia-a.ru/consulting/article/53/(дата обращения: 15.11.12).

4. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели//URL: https://it.iksys.ru/knowledge-base/view/materials/283 / (дата обращения: 02.02.12).

5. Особенности применения сравнительного подхода при оценке стоимости недвижимости//URL: http://www.aleana.biz/ocenka/real-estate/(дата обращения: 03.02.12).

6. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом //URL: http://www.gkr.su/evaluation_consulting/analyst/comparative/(дата обращения: 02.02.12).

7. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости// URL: http:// www.imperia-a.ru/files/articles/fbd7763f67faead3f263c1157a67f23b /(дата обращения: 02.02.12).

Авторы статьи:

Мищенко
Владимир Владимирович,
к.э.н., доцент каф. финансов и кредита КузГТУ, E-mail: vvlvla@mail.ru.

Мищенко
Людмила Анатольевна,
к.э.н., доцент каф. экономики природообустройства Российского го. аграрного университета – МСХА,
E-mail: la502008@yandex.ru.