

О ВАРИАНТНОСТИ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Ключевые слова: сравнительный подход к оценке, объект недвижимости, ранжирование факторов, метод сравнения продаж, рыночные данные, степенная зависимость, метод парных продаж, соотношение площадей, индексы цен, архив цен на недвижимость, общая валовая коррекция.

Аннотация

Современная оценочная деятельность является самостоятельной экономической дисциплиной, тесно связанной со сложившимися положениями фундаментальной экономической науки и с конкретной практикой анализа и выработки (обоснования) профессионального суждения оценщика о значении стоимости того или иного вида, той или иной расчетной величины, участвующей в процессе оценки. В стандартах оценки, указаниях, рекомендациях описаны различные подходы, методики, способы и приемы, на основании которых профессиональный оценщик должен обосновывать свое компетентное суждение и возможность применения определенного метода в каждой конкретной ситуации.

Данный материал обобщает накопленный опыт систематизации методологии оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода и соответствующих статистических данных. Основные положения, представленные в статье, в значительной мере восполняют информационный вакуум, с которым часто сталкиваются российские оценщики.

Приведенное описание возможных вариантов расчета поправок в сравнительном подходе можно рассматривать как полезный справочный материал, который позволит оценщикам использовать и применять эти методики в самостоятельной работе для обоснования значения корректировок при проведении оценки.

В каждом из подходов к оценке недвижимости присутствуют расчетные показатели, вариантность определения которых заложена как в теории оценки, так и в существующих стандартах оценки. В затратном подходе это прибыль предпринимателя, стоимость нового строительства, износ и устаревания, в доходном подходе — доходы и расходы, коэффициент капитализации и ставка дисконтирования, в сравнительном подходе — значения корректировок.

Каждый начинающий оценщик, входя в профессию, обнаруживает главную сложность и особенность нашей работы: множество различных точек зрения на имеющиеся проблемы, разные толкования одних и тех же терминов, большой набор и разнообразие факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, множество способов и методов расчета одних и тех же величин. Молодой специалист, ежедневно решая вполне конкретные задачи, используя имеющийся в компании наработанный годами шаблон отчета об оценке, порой и не задумывается над тем, что существует масса иных способов решения той или иной задачи, которая может возникнуть в ходе работы.

Обобщение имеющихся методик, их аккумуляция, может предоставить оценщику возможность шире взглянуть на вопросы, возникающие при расчете значимых величин, выбрать тот или иной способ расчета в зависимости от достаточности и достоверности используемой информации. Такое объединение имеющейся информации поможет оценщикам-практикам поделить свой опыт и систематизировать наработанный материал без опасения «изобрести велосипед» в той области, где уже есть разработанные методы и конкретные способы расчетов.

Каждому оценщику полезно иметь под рукой некий дайджест, в котором были бы собраны все возможные способы расчета одной конкретной величины с указанием источника информации по методике этого расчета и числового примера, который после некоторой модификации можно было бы разместить в отчете в качестве обоснования определения той или иной величины. Составление такого дайджеста — продолжительная и кропотливая работа, тем не менее очень нужная и полезная для практического применения. Начать такую работу целесообразно с обзора вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом, так как эта задача решается оценщиками ежедневно и способов ее решения накоплено много.

Изучение литературы, посвященной определению корректировок в сравнительном подходе, выявило несколько вариантов расчета одной и той же корректировки. Опыт проведения экспертиз отчетов об оценке объектов, накопленный в том числе и при оспаривании кадастровой стоимости, показал, что оценщики зачастую сами разрабатывают способы определения корректировок, если имеющейся информации для использования стандартных методов расчета недостаточно или объект оценки обладает какими-либо особенностями. Поскольку единый источник информации, обобщающий этот бесценный, наработанный практиками опыт, отсутствует, хотелось бы начать сбор имеющейся информации для дальнейшего ее распространения среди коллег.

Наиболее часто при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж в сравнительном подходе оценщику необходимо рассчитать корректировки, как правило, присутствующие в ходе сопоставления аналогов и объекта оценки: на торг, качество прав, дату продажи, местоположение, площадь, наличие коммуникаций.

Отдельным вопросом является способ обобщения или выведения единой стоимости в рамках сравнительного подхода, т. е. расчет весовых коэффициентов.

Далее в статье приведен обзор методов расчета одной и той же корректировки и сравнение полученных при этом результатов.

Корректировка на торг. Анализ имеющейся информации, включая учебную литературу, статьи в специализированных периодических изданиях, данные форумов оценщиков и оценочных сайтов, показал, что за исключением метода парных продаж почти все предлагаемые методы определения корректировки на торг основаны на экспертном методе. При определении поправок на торг оценщики чаще всего используют следующие источники информации:

- Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014);
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 13 / под ред. Е.Е. Яскевича (2013);
- исследования компании «Русская служба оценки», г. Москва;
- исследования регионального отделения Российского общества оценщиков, г. Новосибирск;
- исследования ГУП ГУИОН, г. Санкт-Петербург.

В указанных источниках приведены интервалы экспертных мнений: максимальное, минимальное и среднее значения. Расчет поправки на торг для одного и того же объекта с использованием указанных способов дает различные результаты (табл. 1).

Таблица 1. Корректировки на торг (сравнение вариантов)

№ п/п	Наименование метода	Результат расчета поправки, %
1	Экспертный метод по Справочнику оценщика недвижимости	14
2	Экспертный метод по Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга	9
3	Экспертный метод на основе исследования компании «Русская служба оценки»	15
4	Экспертный метод на основе исследования НРО РОО	12
5	Экспертный метод ГУП ГУИОН, г. Санкт-Петербург	15

Увидев такой разброс значений, оценщик должен задуматься и, конечно же, вспомнить ФСО № 3, где в п. 13 (новой редакции), сказано: «В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным

мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)». Другими словами, каждый оценщик, прежде чем использовать мнение эксперта, самостоятельно исследует рынок, определяет его текущее состояние и тенденции, после чего делает вывод о возможности использования того или иного экспертного мнения и значения поправки.

Корректировка на качество прав. Данная корректировка определяется в основном для земельных участков, в том числе в составе единого объекта недвижимости, если оформленные права на объект-аналог и объект оценки различны. Анализ показал, что при расчете данной корректировки также широко распространен экспертный метод. Использование того или иного значения обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае. Чаще всего при определении поправок на качество прав используются следующие источники информации:

- Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014);
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 13 / под ред. Е.Е. Яскевича (2013);
- исследования регионального отделения Российского общества оценщиков, г. Новосибирск.

В указанных источниках приведены либо интервалы экспертных мнений: максимальное, минимальное и среднее значения, либо непосредственно значение корректировки в зависимости от местоположения объекта в населенном пункте (середина, окраина). Анализ поправки на качество прав для одного и того же объекта с использованием указанных способов дает следующие результаты (табл. 2).

Таблица 2. Корректировки на качество прав (сравнение вариантов)

№ п/п	Наименование метода	Результат расчета поправки, %
1	Экспертный метод по Справочнику оценщика недвижимости	14
2	Экспертный метод по Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга	14
3	Экспертный метод на основе исследования НРО РОО	12

Кроме того, при обременении части земельного участка сервитутом значение поправки можно рассчитать по соотношению площадей части земельного участка, обремененного сервитутом, к общей площади земельного участка:

$$K = (S_0/S_n) \times 100 \%,$$

где

K — корректировка (поправка) на обременение сервитутом;

S_0 — площадь земельного участка, обремененного сервитутом, м²;

S_n — площадь земельного участка, м².

Корректировка на дату продажи. Корректировка отражает изменение цен на недвижимость за период от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Для расчета данной поправки наиболее часто применяют анализ различных индексов по изменению цен за период. Описание методов определения поправок на дату продажи (условия рынка) дано в табл. 3.

Таблица 3. Методы определения корректировки на дату продажи

№ п/п	Наименование	Суть метода
1	Метод парных продаж	Анализ и соотнесение рыночных данных о ценах предложений, аналогичных объектов от даты предложения до даты оценки по данным открытых СМИ
2	Метод с использованием индекса инфляции	Произведение индексов среднемесячного темпа инфляции от даты предложения до даты оценки по статистическим данным, приведенным в открытых источниках
3	Метод с использованием индекса цен на СМР	Анализ и соотнесение индексов цен на строительно-монтажные работы по данным аналитических агентств либо специализированных справочников за несколько периодов
4	Метод с использованием данных архива цен на недвижимость	Соотнесение рыночных данных о средних ценах на недвижимость на дату оценки и дату предложения по архивным ценам на недвижимость в соответствующем регионе из открытых источников

Расчет поправки на дату продажи для одного и того же объекта с той же датой оценки с использованием одинаковых аналогов и предложением на одну и ту же дату дает результаты, значительно отличающиеся друг от друга (табл. 4).

Таблица 4. Корректировки на дату продажи (сравнение вариантов)

№ п/п	Наименование метода	Результат расчета поправки, %
1	Метод парных продаж	4,4
2	Метод с использованием индекса инфляции	1,8
3	Метод с использованием индекса цен на СМР	6,9
4	Метод с использованием данных архива цен на недвижимость	12,0

При таком существенном разбросе полученных значений применение того или иного метода должно быть особенно тщательно проанализировано оценщиком в зависимости от особенностей сегмента рынка недвижимости и особенностей объекта оценки.

Корректировка на местоположение. Эта корректировка отражает изменение цен на недвижимость в зависимости от места расположения объекта и, как правило, обычно присутствует в расчетах стоимости недвижимости сравнительным подходом. Описание методов определения поправок на местоположение дано в табл. 5.

Таблица 5. Методы определения корректировки на местоположение

№ п/п	Наименование	Суть метода
1	Метод парных продаж	Анализ и соотнесение рыночных данных о ценах предложений аналогичных объектов в зависимости от местоположения по данным открытых СМИ
2	Метод с использованием данных аналитических агентств	Анализ и соотнесение рыночных данных о предложениях аналогичных объектов в зависимости от местоположения по данным аналитических агентств
3	Метод ранжирования факторов местоположения	Расчет и соотнесение суммы баллов влияющих на стоимость показателей местоположения, объекта оценки и каждого аналога с использованием исследований ООО «Интегрированные консалтинговые системы», г. Москва
4	Метод соотношения кадастровых стоимостей земли	Соотнесение данных о кадастровой стоимости земли аналогичных объектов в зависимости от местоположения по данным Постановления о результатах кадастровой оценки земельных участков (для неразвитых рынков)

При анализе разных приведенных методов для пары одних и тех же объектов было выявлено, что расчетные значения корректировок демонстрируют незначительное различие (табл. 6).

Таблица 6. Корректировки на местоположение (сравнение вариантов)

№ п/п	Наименование метода	Результат расчета поправки, %
1	Метод парных продаж	12,6
2	Метод с использованием данных аналитических агентств	13,1
3	Метод ранжирования факторов местоположения	15,4
4	Метод соотношения кадастровых стоимостей земли	16,3

Данный разброс значений свидетельствует, что оценщику необходимо знать не только ситуацию на местном рынке, но и особенности географии и экономики населенного пункта объекта оценки, понимать социальный статус каждого района, его престижность и особенности самого объекта оценки.

Корректировка на площадь. Данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки и практически всегда используется в практике оценки, что обусловлено спецификой недвижимости, выраженной в определенной уникальности каждого объекта оценки. Многообразие методов и способов определения поправки на площадь свидетельствует о том, что это вопрос пользуется большим вниманием оценщиков. Здесь присутствуют аналитические и экспертные методы, а также расчетные модели, реализуемые различными зависимостями, — от прямой до степенной.

Описание методов определения поправок на площадь дано в табл. 7.

Проведя расчет поправки для одной и той же пары объектов всеми перечисленными выше способами, можно увидеть, что результаты существенно различаются (табл. 8).

Таблица 7. Методы определения корректировки на площадь

№ п/п	Наименование	Суть метода
1	Метод парных продаж	Анализ и соотнесение рыночных данных о ценах предложений аналогичных объектов разной площади по данным открытых СМИ
2	Метод Яскевича	Соотнесение площади объекта оценки с учетом степенного коэффициента и площади аналога с учетом степенного коэффициента (степенной коэффициент принимается по исследованиям Е.Е. Яскевича)
3	Метод Власова	Соотнесение расчетного значения коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка и аналога (коэффициент принимается по таблице в зависимости от площади)
4	Метод Мисовца	Анализ процентного различия в площадях объекта оценки и аналога с последующим соотнесением с данными рынка о типичном изменении стоимости при различии площадей земельных участков на 100 %
5	Метод компании «ФБК»	Соотнесение площади объекта оценки и площади аналога, возведенное в степень (степенной коэффициент принимается по исследованиям компании «ФБК»)
6	Аналитический метод по справочнику «КО-ИНВЕСТ»	В зависимости от интервала соотношения площади объекта оценки и аналога принимается по табличное значение корректировки
7	Аналитический метод на основе рыночных данных (по олимпийским объектам)	В зависимости процентного различия в площадях объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки
8	Экспертный метод по справочнику ПЦФКО	В зависимости от площади объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки по Справочнику оценщика недвижимости
9	Аналитический метод по сборнику «ТАО»	В зависимости от площади объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки по сборнику «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости»
10	Метод компании «РусБизнесПрайсИнформ»	В зависимости от площади объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки по Справочнику корректировок для оценки стоимости

Таблица 8. Корректировки на площадь (сравнение вариантов)

№ п/п	Наименование метода	Результат расчета поправки, %
1	Метод парных продаж	10,0
2	Метод Яскевича	15,3
3	Метод Власова	7,4
4	Метод Мисовца	12,5
5	Метод компании «ФБК»	3,2
6	Аналитический метод по справочнику «КО-ИНВЕСТ»	7,0
7	Аналитический метод на основе рыночных данных (по олимпийским объектам)	5,0
8	Экспертный метод по справочнику ПЦФКО	15,0
9	Аналитический метод по сборнику «ТАО»	0,0
10	Метод компании «РусБизнесПрайсИнформ»	6,0

Расчеты дают широкий интервал значений корректировок, что еще раз подтверждает необходимость наличия у оценщика высокой квалификации, достаточной для того, чтобы выбрать верный способ определения поправки (а может быть, и несколько способов для дальнейшего получения взвешенного результата).

Корректировка на наличие коммуникаций. Корректировка отражает изменение цен на недвижимость в зависимости от обеспеченности объекта оценки набором необходимых инженерных коммуникаций. Сложность определения этой корректировки сопряжена со скудностью сведений об аналогах, размещаемых в объявлениях, в связи с чем оценщику часто приходится значительное время потратить на выявление данных по аналогичным объектам. Описание методов определения поправок на наличие коммуникаций дано в табл. 9.

Таблица 9. Методы определения корректировки на наличие коммуникаций

№ п/п	Метод	Источник информации/применение
1	Экспертный метод по справочнику ПЦФКО	В зависимости от наличия коммуникаций у объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки по Справочнику оценщика недвижимости
2	Метод парных продаж	Анализ и соотнесение рыночных данных о ценах предложений аналогичных объектов в зависимости от наличия коммуникаций, по данным открытых СМИ
3	Метод, основанный на использовании экспертной шкалы	Применение качественной экспертной шкалы величин корректировок, составленной исходя из предпосылки, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно при максимальном значении корректировки 30 %
4	Метод компании «ЦЭАиЭ»	В зависимости от наличия коммуникаций у объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки по данным исследования консалтинговой компании «Центр экономического анализа и экспертизы», г. Москва
5	Метод Власова	В зависимости от наличия коммуникаций у объекта оценки и аналога принимается табличное значение корректировки

Анализ проведенных расчетов для одной пары объектов всеми указанными методами показал незначительный разброс значений (табл. 10).

Таблица 10. Корректировки на коммуникации (сравнение вариантов)

№ п/п	Наименование метода	Результат расчета поправки, %
1	Экспертный метод по справочнику ПЦФКО	16,0
2	Метод парных продаж	17,0
3	Метод, основанный на использовании экспертной шкалы	15,0
4	Метод компании «ЦЭАиЭ»	15,0
5	Метод Власова А.Д.	11,5

Применение того или иного метода определения данной поправки обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и особенностей самого объекта оценки, в том числе и требованиями к его обеспеченности типовым набором инженерных коммуникаций.

Согласование результатов сравнительного подхода. После внесения корректировок в цены объектов-аналогов необходимо согласовать полученные результаты для выведения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Как правило, это проводится путем взвешивания с применением удельных весовых коэффициентов, которые определяются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции. Для расчета весовых коэффициентов чаще всего используют методы, перечисленные в табл. 11. Полученные весовые коэффициенты при одинаковой общей валовой коррекции показывают незначительный разброс. Это свидетельствует о том, что любой из приведенных способов расчета можно применять на практике после соответствующего обоснования.

Таблица 11. Методы определения весовых коэффициентов сравнительного подхода

№ п/п	Расчетная формула согласования	Физический смысл формулы	Весовой коэффициент
1	Метод № 1: $K_i = \frac{1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i}{n} - BK_i$	Разница между средней величиной общей валовой коррекции и валовой коррекцией каждого аналога	0,335
2	Метод № 2: $K_i = \frac{(1/N_i) / \sum (1/N_i)}{100}$	Соотнесение абсолютной величины внесенных поправок в стоимость каждого аналога и суммы абсолютных величин внесенных поправок	0,287
3	Метод № 3: $K_i = \frac{X_i}{\sum X_i}$	Соотнесение обратно-пропорциональных весовых коэффициентов каждого аналога и суммы обратно-пропорциональных весовых коэффициентов всех аналогов	0,287
4	Метод № 4: $K_i = \frac{1 - BK_i}{\sum BK_i - n + 1}$	Соотнесение величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов к их сумме, отнесенных к количеству аналогов за вычетом единицы	0,336

В данной статье приведены общие сведения об определении корректировок в сравнительном подходе при оценке недвижимости. Более подробно с материалом, включающим числовые примеры и подробные ссылки на источники информации, можно ознакомиться в брошюре «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (Новосибирск: СГУВТ, 2015). Этот краткий обзор имеющихся методов определения значений корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом не является исчерпывающим и, конечно же, может быть дополнен и расширен. Автор будет признателен за предложения по развитию данной тематики, которые можно присылать по электронной почте.

Вольнова Вера Александровна, e-mail: sibocenka@bk.ru