

Проблемы применения сравнительного подхода при оценке недвижимости

В.В. Мищенко, к.э.н. (Кузбасский технический университет им. Т.Ф. Горбачева, Россия, г. Кемерово)

Л.А. Мищенко, к.э.н., доцент (Российский государственный аграрный университет – МСХА, г. Москва)

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. 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.

Во-вторых, наиболее распространенными 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.

В-третьих, серьезные сомнения вызывает информация о ценах сделок купли-продажи объектов-аналогов. Практика купли-продажи объектов недвижимости в Российской Федерации показывает, что продавцы и покупатели не склонны раскрывать информацию подобного рода.

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. В этом направлении проведены исследовательские работы и высказаны определенные предложения [3,4,5,6,7].

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. Однако этот метод для обеспечения статистической значимости модели требует не меньше 10-12 объектов-аналогов. Такую задачу – обеспечение должного объема выборки – как правило, трудно решить.

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.

- 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.

Каждой из 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.

Однако шкала, предложенная Т.Саати, на наш взгляд, широка и усложняет задачу оценщика. На практике не всегда возможно увидеть различие между умеренным превосходством и превосходством существенным, между превосходством значительным и очень сильным превосходством. Признавая достижения идей перечисленных авторов, хотелось бы отметить, что в некоторых случаях предлагаемые технологии чересчур, на наш взгляд, усложнены.

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 присутствует 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. Технически это выглядит следующим образом. Если объект оценки и объект-аналог по *i*-ому 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 в том случае, когда имеется в виду, что 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 рассчитывается по следующей формуле:

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

где: K_{ki} - коэффициент корректировки цены продажи i -го объекта-аналога;

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

n - количество факторов сравнения.

Преимуществом данной технологии является то, 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 квалитметрической 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).