

УДК 332.85

DOI: 10.17223/19988648/36/4

Т.Я. Филиппова, В.В. Прокопенкова, С.В. Беспалов

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА: ПРОТИВОРЕЧИЯ ИЛИ ЕДИНСТВО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЙ БАЗЫ

Переход к рекомендациям федеральных стандартов оценки следует отнести к проектам определенной степени сложности и ответственности оценщиков за качество отчета, так как он затрагивает в настоящее время интересы чрезмерно большого количества субъектов. Цена ошибок при некачественно представленном отчете может быть очень высокой для всех заинтересованных сторон. В связи с чем современная законодательная база в сфере оценочной деятельности в Российской Федерации обеспечивает защиту оценщикам с правовой точки зрения, однако возникают противоречия, обусловленные методологическими особенностями, например, при практическом применении сравнительного подхода.

Ключевые слова: федеральный стандарт оценки № 7, сравнительный подход, методы в рамках сравнительного подхода, метод количественных корректировок (метод корректировок).

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости является трудоемким процессом, основанным на анализе множества внешних и внутренних экономических факторов. Являясь одной из важнейших составляющей, значимым экономическим ресурсом, объекты недвижимости выполняют функции производства и предмета личного потребления, затрагивают интересы многих заинтересованных сторон.

Расчет стоимости объектов недвижимости с методологической и законодательной основы базируется на применении трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Из вышеперечисленных подходов к оценке сравнительный подход в большинстве случаев с практической точки зрения применяется в наибольшей степени оценщиками.

Согласно п. 12 ФСО № 1 «сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами» [1].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

1) принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

2) принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи или предложения каждого объекта-аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Учитывая, что данный подход оценки недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным. В связи с чем существующий синоним наименования данного подхода – рыночный в силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, однако с точки зрения действующих рекомендаций федеральных стандартов данное наименование некорректно.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки [1].

Джек Фридман и Н. Ордуэй выделяют только метод общей группировки, который может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых проданных объектов [3. С. 293].

М.М. Соловьев рассматривает такие методы, как метод восстановительной стоимости по аналогам и метод сравнения.

Метод восстановительной стоимости по аналогам предполагает, что оценка производится на основе предварительного подбора и сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, уже созданными в данное время. После нахождения аналогов как результат оценки принимается их восстановительная стоимость, т.е. рассчитанная для них сметная стоимость в строительном проекте. Таким образом, результат соотносится по проектным аналогам сразу в конечном, интегральном стоимостном виде. В иных случаях, если выбранные аналоги несколько отличаются от оцениваемого объекта,

производится корректировка их стоимости. Метод восстановительной стоимости по аналогам целесообразно, по его мнению, применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства – здания школы, типовые жилые объекты и т.п. При наличии принципиально отличающихся свойств оцениваемых объектов их аналоги и оценки подбираются и корректируются с учетом таких отличий [4. С. 69].

В.И. Петров считает, что сравнительный подход включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. Метод сравнения продаж включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными объектами (земельными участками в том числе), для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам. В общем виде модель расчета рыночной стоимости принимает формулу, в которой рыночная стоимость равна цене продажи сравнимого объекта с учетом вносимых величин корректировок [5].

Авторский коллектив в составе И.В. Косоруковой, О.М. Ванданимаевой, П.В. Дронова, Н.И. Ивлевой и др. [6] выделяет в рамках сравнительного подхода два метода: метод сравнения продаж и метод валовой ренты. При этом метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации и недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости [6. С. 96–97].

С.В. Грибовский отмечает, что сравнительный подход имеет ряд других, альтернативных названий, которые также используются автором: рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж. При этом С.В. Грибовский отмечает, что независимо от названий сравнительный (рыночный) подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок и предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом-аналогом, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки [7. С. 83].

По мнению Л.Н. Тепмана, с помощью метода прямого сравнения продаж посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости принимает следующую формулу: суммарное значение цены продажи сравнимого объекта недвижимости и корректировки [8. С. 142–143].

И.Л. Артеменков выделяет в сравнительном подходе только метод сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом. В сравнительном анализе схожих объектов основное внимание уделяется сходствам и различиям между объектами и сделками, которые оказывают влияние на стоимость. Сюда могут входить имущественные права, подлежащие оценке, мотивация покупателей и продавцов, сравнимое количество покупателей, продавцов и кре-

дителей, условия кредитования, рыночные условия на момент продажи, местоположение, физические параметры и экономические характеристики, если объекты приносят прибыль. Элементы сравнения проверяют по рыночным показателям для того, чтобы определить чувствительность данного элемента к изменениям и его влияние на итоговую стоимость [9. С. 485–486].

Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов считают, что сравнительный подход является одним из трех подходов к оценке стоимости недвижимости и представлен в ней методом прямого сравнительного анализа продаж или, короче, методом сопоставимых продаж (МСП). Поскольку МСП основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими, подобными ему объектами, которые были недавно проданы, именно сравнительный подход называют часто рыночным подходом, а МСП – методом рыночной информации. При использовании МСП оценщик рассматривает объекты сравнения, которые недавно были проданы в определенном сегменте рынка, затем делает поправки на различия в характеристиках объектов сравнения и объекта оценки. В результате определяется цена продажи каждого объекта сравнения, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Откорректированная цена позволяет оценщику сделать вывод о том, сколько объект оценки, вероятнее всего, будет стоить на рынке. Вышесказанное авторы отображают формулой, в которой рыночная стоимость объекта оценки определяется как цена продажи объекта сравнения с учетом совокупной поправки (корректировки) к цене продажи объекта сравнения [10. С. 470–471].

Е.С. Озеров ориентируется на рыночный подход, который широко представлен в литературе и обеспечивает заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичному) объекту оценки по набору ценообразующих факторов и называемыми объектами сравнения. При этом рыночный подход, по мнению Е.С. Озерова, реализуется одним из двух методов: методом моделирования рынка (рыночного ценообразования) или методом сравнительного анализа сделок. Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в первом методе), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. В этом особом случае объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены сделки с любым объектом-аналогом путем изменения этой цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы, которая могла бы быть уплачена за объект сравнения, если бы последний имел все характеристики ценообразующих факторов такие же, как и у объекта оценки. В этом случае рыночная стоимость определяется с помощью обработки совокупности рас-

четных величин, близких к равновесной цене, и, следовательно, к рыночной стоимости объекта оценки [11. С. 381–384].

С законодательной точки зрения в зависимости от имеющейся исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные и количественные методы (рис. 1).



Рис. 1

Особого внимания заслуживает метод корректировок, при применении которого:

- 1) каждый объект–аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения);
- 2) выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта–аналога или ее удельный показатель корректируется с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки [2].

Сравнительный анализ методологической и законодательной базы (таблица) позволяет выявить, что в связи с тем, что авторские наименования методов, представленные в научной и методической литературе, которые отражают последовательность процедур, позволяющих на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а именно: метод сравнения продаж, метод сравнения, метод прямого сравнения продаж и т.д., представляют определенную, одинаковую последовательность действий и предполагают: сравнение объектов-аналогов по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировку цены объекта-аналога или ее удельного показателя по выявленным различиям, то, с нашей точки зрения, необходимо руководствоваться точкой зрения законодательной базы в сфере оценочной деятельности (пп. 22д п. VII. Подходы к оценке ФСО № 7 в первую очередь, т.е. применять метод количественных корректировок (метод корректировок).

В данном случае целесообразно структурировать этапы определения стоимости методом количественных корректировок.

При этом метод сравнения продаж, по мнению В.И. Петрова, включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте;
- 2) проверка информации о сделках;

3) сравнение оцениваемого объекта с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых объектов;

4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта [5].

Сравнительный анализ методологической и законодательной базы в части метода сравнительного подхода

	Методологическая база							Законодательная база федерального стандарта оценки № 7
	М.М. Соловьев	Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов	В.И. Петров	Е.С. Озеров	И.В. Косорукова, О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.И. Ивлева и др.	С.В. Грибовский	Л.Н. Тепман	
Наименование метода	Метод сравнения	Метод прямого сравнительного анализа продаж (метод сопоставимых продаж, метод рыночной информации)	Метод сравнения продаж	Метод сравнительного анализа сделок	Метод сравнения продаж	Метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж	Метод прямого сравнения продаж	Метод количественных корректировок (метод корректировок)
Суть метода	Идентичная							
Последовательность действий	Одинаковая							

И.В. Косорукова, О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.И. Ивлева и др. [6], в свою очередь, выделяют следующие этапы:

– изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно;

– собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам, анализируется информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом, из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги;

– на выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов;

– согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода [6. С. 98].

Однако, руководствуясь системным подходом, с учетом действующих федеральных стандартов, *по нашему мнению, корректнее отражать такую последовательность действий при применении метода количественных корректировок (метода корректировок):*

– *определение объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах;*

– *соблюдение правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов;*

– *выбор единиц сравнения;*

– *определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементы сравнения, ценообразующие факторы);*

– *определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;*

– *расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.*

Таким образом, предполагается систематизировать нюансы методологической и законодательной базы, это позволит сократить дискуссии по вопросам применяемого метода в рамках сравнительного подхода и рекомендаций федеральных стандартов в этой части, что представляет практический интерес при составлении отчетов оценщиками-практиками, экспертами и иными пользователями отчета об оценке стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

Литература

1. *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»* (действующая редакция).

2. *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»*. Утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

3. *Фридман Джек, Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: М.: ДЕЛЮ, 1997. 488 с.

4. *Соловьев М.М.* Оценочная деятельность: учеб. пособие. М., 2002. 224 с.

5. *Петров В.И.* Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие; под ред. М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: КНОРУС, 2008. 224 с.

6. *Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой.* М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. 736 с.

7. *Грибовский С.В.* Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие. М.: Маросейка, 2009. 432 с.

8. *Тепман Л.Н.* Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 591 с.

9. *Оценка недвижимости*. 11-е изд.: пер. с англ. / под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2007. 944 с.: ил. Сер. «Энциклопедия оценки».

10. *Оценка недвижимости: учеб. пособие* / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КНОРУС, 2010. 752 с.

11. *Озеров Е.С.* Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: МКС, 2007. 535 с.

EVALUATION METHODS FOR COST OF REAL ESTATE OBJECTS IN THE FRAMEWORK OF COMPARATIVE APPROACH: CONTROVERSIES OR CONSISTENCY OF THE LEGISLATIVE AND METHODOLOGICAL BASE

T.Ya. Filippova¹, V.V. Prokopenkova, S.V. Bespalov

Department of Economics and Management, Bryansk State Engineering and Technology University, Bryansk, Russia. E-mail: t.ya.filippova@yandex.ru

Keywords: Federal Evaluation Standard N 7; Comparative Approach; Method of quantitative adjustments.

Transition to the recommendations of the Federal evaluation standards should be attributed to the projects of certain complexity and responsibility of evaluators for the quality of the report. With this in mind, it should be taken into consideration that the transition affects the present time interests of an excessively large number of subjects. Price errors in a poorly presented report can be very high for all stakeholders. In this respect, modern legislative base in the sphere of valuation activity in the Russian Federation ensures protection of evaluators from the legal point of view, however, contradictions arise due to methodological peculiarities, for example, in the practical application of comparative approach.

References

1. Federal'nyy standart otsenki "Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO № 1)".
2. Federal'nyy standart otsenki "Otsenka nedvizhimosti (FSO №7)". Utv. prikazom Min-ekonomrazvitiya Rossii ot 25.09.2014 g. № 611.
3. Fridman Dzhek, Orduyev N. *Analiz i otsenka prinosyashchey dokhod nedvizhimosti*, Moscow, DELO Publ., 1997. 488 p.
4. Solov'yev M.M. *Otsenchnaya deyatel'nost'*. Moscow, 2002. 224 p.
5. Petrov V.I. *Otsenka stoimosti zemel'nykh uchastkov*. Moscow, KNORUS publ., 2008. 224 p.
6. Vandanimayeva O.M. *Otsenka stoimosti imushchestva*. Moscow, Moskovskiy finansovo-promyshlennyy universitet "Sinergiya", 2012. 736 p.
7. Gribovskiy S.V. *Otsenka stoimosti nedvizhimosti*. Moscow, Maroseyka Publ., 2009. 432 p.
8. Tepman L.N. *Otsenka nedvizhimosti*. Moscow, YUNITI-DANA Publ., 2015. 591 p.
9. Artemenkov I.L. (Ed.) *Otsenka nedvizhimosti*. 11th edn. Moscow, Rossiyskoye obshchestvo ot-senshchikov Publ., 2007. 944 p.
10. Kas'yanenko T.G., Makhovikova G.A., Esipov V.E., Mirzazhanov S.K. *Otsenka nedvizhimosti*. Moscow, KNORUS Publ., 2010. 752 p.
11. Ozerov E.S. *Ekonomicheskiy analiz i otsenka nedvizhimosti*. St. Petersburg, MKS Publ., 2007. 535 p.

Filippova T.Ya., Prokopenkova V.V., Bespalov S.V. Metody otsenki stoimosti ob'yektov nedvizhimosti v ramkakh sravnitel'nogo podkhoda: protivorechiya ili edinstvo zakonodatel'noy i metodologicheskoy bazy [Evaluation methods for cost of real estate objects in the framework of comparative approach: controversies or consistency of the legislative and methodological base]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics*, 2016, no. 4 (36), pp. 46-53.