

Практические аспекты в оценке объектов недвижимости.

Среди целого комплекса сложностей, имеющих сегодня в оценочной отрасли, особое внимание стоит уделить наиболее критичным, таким как несовершенство законодательства регулирующего отрасль, что развивает неоднозначность расчетов и выводов, выполненных экспертами в отчетах об оценке имущества, подведение результатов расчетов под ожидаемый заказчиком результат, введение закона об квалификационном экзамене ФЗ от 02.06.2016 г. №172-ФЗ внесены изменения в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ в части требований к членству в СРОО, не достаточно развитые рыночные отношения в России и т.д.

В данной статье, анализируя свой практический опыт участия в проектах определения рыночной стоимости недвижимого имущества для целей залога, в процессах оспаривания кадастровой стоимости недвижимости, судебной практики, реализации недвижимости в условиях сложного рынка, эксперты компании «АВЕРТА ГРУПП» постарались собрать практические аспекты преследуя цель обратить внимание профессионального сообщества и пользователей услуг оценочной деятельности на описанную проблематику, постараться прийти к единому мнению и возможно доработать методологии используемые в расчетах.

Процессы глобализации, происходящие в стране, ставят вопрос о прозрачности рынка земельных участков и других объектов недвижимости в совершенно новый ракурс, обусловленный объективными трудностями, собственно, самим рынком и диктуемыми. А неразрывная связь с землей формирует локальность данного рынка, не позволяя непосредственно сравнивать его различные территориальные и отраслевые сегменты. При этом, растет и потребность в сравнимости отчетов об оценке, и причинами этого роста становится не только развитие инвестиционных фондов, но и растущая мобильность частных капиталов.

Проявлениями этих процессов является как необходимость в совершенствовании имеющихся стандартов оценки и методик, так и публикация аналитических материалов экспертов СРО в профильных периодических изданиях, служащий базой для оценщиков. Необходимость опубликования профессиональных суждений экспертов доказывает более детальное рассмотрение наиболее важных аспектов непосредственно в самом механизме оценки.

Одним из ключевых этапов проведения оценки, на сегодняшний день, является описание объекта процесса, позволяющее оценщику избежать некорректных расчетов и базирующееся на базовых постулатах действующих регламентов:

- ФСО 7 п. 4 «Объектами недвижимости являются застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, доли в праве на объект недвижимости».

- ФСО 1 п. 23 проведение оценки включает следующие этапы:
 - а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - д) составление отчета об оценке.

Однако, помимо вышеуказанных базовых постулатов регламента, процесс предполагает собой и некий устоявшийся механизм, выверенный за долгие годы использования, основными этапами которого можно считать:

| Документ | Информация, которая отражается в отчете | Комментарии |
|--|--|--|
| Свидетельство о гос. регистрации права собственности на здание/помещение или выписка из ЕГРН на актуальную дату | Собственник Объект права (здание, часть здания, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок и т.д.) Общая площадь Адрес расположения Обременения | В отчете следует отразить все имеющиеся на дату оценки обременения и сделать вывод об учете/не учете данных обременений. Если на дату выдачи свидетельства не было ограничений (обременений), это не означает, что их нет на дату оценки |
| Технический паспорт или выписка из технического паспорта | Общая площадь Год постройки Материал стен Материал перекрытий Физический износ (указывается величина физ. износа и дата, на которую производилось исследование) | Общая площадь, указанная в правоустанавливающей и технической документации, должна совпадать, в случае расхождения данный факт следует отразить в отчете. Отразить в отчете перепланировку помещений |
| Экспликация и поэтажный план | Общая площадь Полезная (арендопригодная) площадь (Провести анализ арендопригодных помещений и выполнить расчет арендопригодной площади) | |
| Свидетельство о гос. регистрации права собственности на земельный участок или выписка из ЕГРН на актуальную дату | Собственник Общая площадь Категория земель ВРИ Адрес расположения Обременения | |
| Договор аренды земельного участка | Арендатор земельного участка Общая площадь Срок действия договора аренды Адрес расположения Категория земель ВРИ | |

- **Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки**, включающий в себя ознакомление с обязательной документацией объекта, такой как: правоустанавливающие документы на здание и участок, документы БТИ, договор купли-продажи и полный пакет документов, отражающих текущие отношения собственника с арендаторами или наличие обременений.

- **Описание объекта оценки**, содержащее фотоматериалы осмотра объекта. Здесь детальнее стоит коснуться самой цели осмотра, которая предполагает собой не просто визуальное знакомство продавца с объектом, а полноценную идентификацию объекта оценки и определение его ценообразующих факторов.

При этом наиболее пристальное внимание оценщику стоит уделить тем деталям, которые наиболее важны для деятельности объекта недвижимости согласно его назначению. Так, во встроенных торговых помещениях особое внимание стоит обратить на наличие отдельного входа, витринных окон и складских

помещений. В офисных будет играть большую роль наличие парковки и транспортная доступность, а в жилых – состояние здания, его планировка и наличие перепланировок.

И конечно, вне зависимости от назначения помещения, одним из главных ценообразующих факторов, безусловно, остается его локация.

- **Обременения**, наличие или отсутствие которых на оцениваемом объекте должно быть обязательно отражено в отчете, какой бы характер они не носили. Будь то сервитут, наличие долгосрочных договоров аренды, арест или ипотека.

Несмотря на то, что проверить наличие обременений можно на портале [Росреестра](#), где они должны отражаться в подразделе «Ограничения», лучшим решением проверки будет заказ выписки из ЕГРН. Так как сайт не всегда отражает актуальные данные.

Однако, если оценщик все же решит воспользоваться сайтом, пристальное внимание следует обратить на дату внесения последних изменений, и, если они были внесены более месяца назад – сведения портала уже не актуальны.

- **Анализ рынка**, проводящийся при оценке объектов недвижимости в соответствии с требованиями ФСО 7 п. 10-11, и предполагающий собой определение диапазона цены, в которой находится оцениваемый объект, итоговая стоимость которого не должна выходить за рамки заданного диапазона.

- **Сравнительный подход**, согласно определению ФСО 7 п. 22 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Исходя из определения, ключевым фактором подхода является количество объектов-аналогов, минимально допустимое значение для которого – три объекта, однако в условиях активного и развитого рынка недвижимости количество объектов-аналогов увеличивается до 5-7 позиций, что существенно повышает актуальность расчетов.

При этом важнейшей составляющей подбора объектов-аналогов, безусловно, является достоверность выборки, предполагающая собой кропотливую работу оценщика по рассмотрению рынка, как набора данных, выборе критериев сравнения, сортировке найденных позиций и, собственно, подборе аналогов.

Зачастую, проверка выборки оценщиками на однородность производится с помощью коэффициента вариации – случайной величины, характеризующейся как мера ее относительного разброса, показывающая долю среднего значения этой величины, относительно среднего разброса. Подобным способом определяется относительная мера разброса значений признака в статистической совокупности. При этом значения определяемого коэффициента находятся в диапазоне от 0 до 1, и чем ближе значение к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит – тем качественнее подобраны статистические данные. Критериальным, в данном случае, является значение равное 1/3.

Как правило, коэффициент вариации рассчитывается в процентах и является отношением среднеквадратического отклонения к среднеарифметическому, позволяя судить об однородности совокупности, которая может приниматься следующие значения:

- – < 17% – абсолютно однородная;
- – 17 – 33%% – достаточно однородная;
- – 35 – 40%% – недостаточно однородная;
- – 40 – 60%% – говорит о большой колеблемости совокупности

В процессе определения коэффициента вариации догматическими у оценщиков считаются материалы А.Н. Фоменко: «Как определить рыночную стоимость на основе рыночных данных?»/ Журнал "Вопросы оценки", №2, 2010 г. и Н.П. Баринаева и С.В. Грибоевского: «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» /Журнал "Вопросы оценки", №1, 2002 г.

Однако, в последнее время, при проверке отчетов об оценке, все чаще высказывается мнение, что сам по себе, коэффициент вариации не может быть критерием однородности выборки, потому как существует возможность отбора в качестве аналогов объектов таковыми не являющихся, например, с разных сегментов рынка, но с низкой вариацией скорректированных цен, или наоборот – использовать аналоги на рынке с высокой волатильностью и низкой ликвидностью, которые в итоге дадут высокую вариацию скорректированных цен.

Учитывая то, что некоторыми экспертами однородность выборки признается при расхождении цен предложений/сделок между аналогами не более чем на 20%, а законодательное нормативное или методическое обоснование этому отсутствует - вопрос достоверности выбранных аналогов остается открытым, и ответы на него каждый специалист ищет в тех источниках, которые наиболее подходят ему в «данный момент времени».

Примерно такая же ситуация происходит в процессе применения корректировок. Согласно ФСО 7 п. 22д «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

Однако дефицит опубликованных мнений экспертного сообщества относительно практических аспектов при оценке объектов недвижимости сравнительным подходом, зачастую, приводит к разногласиям специалистов в области оценки и их оппонентов из различных проверяющих структур.

В частности, наиболее ярко подобные разногласия проявляются в вопросах допустимого максимума величины общей коррекции, когда реализация сравнительного подхода невозможна с использованием аналогов, непосредственно расположенных рядом с оцениваемым объектом. Особенно это касается неразвитых рынков, когда аналогов по всей области не более 2-3, и вместо того, чтобы вводить 100% корректировки, возможно, следует найти аналоги в схожих регионах. Еще одним примером подобных разногласий может служить оценка земельного участка с улучшениями, когда при применении сравнительного подхода он оценивается как незастроенный, порождая простой вопрос: относятся ли коммуникации к улучшению земельного участка или к ОКС на этом участке?

Правда, имеются в оценочном сообществе и устоявшиеся единые мнения относительно некоторых ценообразующих факторов, так, например, при оценке крупных производственно-складских комплексов –

фактор местоположения при выборе объектов-аналогов основным не является, и предпочтение отдается аналогам наиболее сопоставимым с оцениваемым объектом по общей площади, учитывая обеспеченность объекта земельным участком и наличие офисных площадей. Оценка офисных помещений имеет в приоритете факторы наличия входа со стороны фасада, торговые объекты существенно выигрывают в стоимости в случае расположения в домах «первой линии», правда с тем уточнением, что наличие выхода только «во двор» к данной категории их не относит.

Солидарны специалисты и в некоторых критериях оценки квартир, учитывая в процессе дисконт по отношению к аналогам в случае, если дом подлежит сносу. Более того, в подобной ситуации в качестве аналогов должны подбираться объекты, расположенные в аналогичных домах – из списка «под снос». При этом величина дисконта должна учитывать психологический фактор неизвестности, размер затрат на неотделимые улучшения и переезд.

- **Доходный подход**, согласно ФСО 7 п.23 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При применении подобного подхода ключевым фактором также является соблюдение правил подбора объектов-аналогов, главным из которых является утверждение, что при расчете арендной ставки – объект оценки и объекты-аналоги должны быть сопоставимы по их арендопригодной площади.

| Тип объекта | Арендопригодная площадь | Хорошие аналоги | Плохие аналоги, можно использовать только в крайнем случае |
|--|-------------------------|---|--|
| Магазины формата <i>street retail</i> | Общая площадь | Сложные объекты сопоставимым типом помещений | Торговые галереи в ТЦ, магазины шаговой доступности |
| Объекты сервиса (шиномонтаж, автомойка и т.д.) | Общая площадь | Сложные объекты, предлагаемые в аренду по общей площади | Складские помещения |
| Бизнес-центры, административное здание | Арендопригодная площадь | Встроенные помещения, офисные блоки в здании сопоставимого класса | Офисы в жилых домах, особняки |
| Торговый центр | Арендопригодная площадь | Торговые галереи в ТЦ | Магазины формата <i>street retail</i> |

При этом арендопригодную площадь объекта оценки следует определять, основываясь на визуальном осмотре, так как техническая документация может быть не актуальна на дату оценки, реестре арендаторов, с указанием занимаемой арендаторами площади и перечня потенциально пригодных к аренде помещений, экспликация, поэтажном плане и определении арендопригодной площади.

Особое внимание стоит уделить и определению арендной ставки объектов, которое предполагает собой проведение анализа действующих договоров аренды помещений, с учетом действующей ставки аренды. И если ставка по договору является рыночной, то целесообразно использовать фактическую ставку аренды, если же она таковой не соответствует – обратить внимание на возможность ежегодного изменения и условия расторжения договора.

Возможность ежегодного изменения или «простого» расторжения договора, без санкций – позволит оценщику не учитывать данный договор как обременение и рассчитывать ПВД по рыночным арендным ставкам. В ином случае ПВД будет рассчитано исходя из текущих ставок аренды согласно действующим договорам.

Еще одним немаловажным фактором, безусловно, является определение незагрузки, в процессе которого, в первую очередь необходимо ориентироваться на данные реестра арендаторов, по возможности,

еще и провести анализ этого реестра за последние 3 года до даты оценки, что позволит использовать фактический показатель недозагрузки оцениваемого объекта. Однако, подобная возможность присутствует не всегда, и в случае, если провести долгосрочный анализ невозможно – стоит использовать справочные данные. В частности, публикующиеся в обзорах по коммерческой недвижимости.

Обязательны к рассмотрению и такие факторы как операционные платежи и ставка капитализации, которые, как и предыдущий фактор недозагрузки стоит не только оценивать, но и сверять со справочными данными пользуясь материалами СРД, СДК или популярным в среде оценщиков справочником оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.

Касаемо же, отдельно, ставки капитализации, эксперты зачастую рекомендуют использования метода кумулятивного построения для низкокласных объектов, без применения метода рыночной экстракции.

Однако, следует отметить, что публикуемые в аналитических изданиях диапазоны значений ставки капитализации относятся к качественной высококлассной коммерческой недвижимости.

- **НДС**, вопрос учета которого в итоговой рыночной стоимости всегда остается открытым. Согласно рекомендациям экспертов, итоговая стоимость в обязательном порядке должна отражать данный налог, даже не учитывая налогообложение собственника.

В период 2016 – 2017 гг. в оценочной отрасли накоплен огромный опыт и подготовлено большое количество как отчетов об оценке, так и экспертиз этих отчетов. Однако существует необходимость в выработке единой политики в подходе к сбору и анализу рыночной информации, обеспечивающей работу оценщиков и других экспертов, равно как всех участников рынка достоверными данными. И главным критерием этой единой политики должно служить признание оценщиками и экспертами разных уровней единого понимания понятия «рыночная стоимость».

Открытые вопросы, приводящие к существенным разногласиям диктуют необходимость наличия практических и учебно-методических материалов, с приведенными в них экспертными мнениями, применение которых было бы признано экспертами СРО, судебными экспертами и экспертами кредитных организаций, что не только оказало бы оценщикам значительную помощь при подготовке отчетов об оценке, но и структурировало бы их взаимодействие как между собой, так и с различными проверяющими органами.

Оценщики
ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Денисюк Е.Е.
Шаров А.А.