

Как показывает аналитика, именно в сегменте оценки недвижимости стоимость ошибки особенно велика и часто оборачивается неверным управленческим решением для заказчика. Очевидно, что для успешного функционирования рынка необходимо понимание тонкостей оценки и «работа над ошибками». О ситуации в этом оценочном сегменте мы беседуем с ведущим специалистом по оценке недвижимости, членом Экспертно-консультационного комитета Пермского регионального отделения Российского общества оценщиков ДЕНИСОМ КОНОНОВЫМ.

Денис Михайлович, считается, что ошибки в этом сегменте одни и те же, повторяются из года в год. Что показывает проверка отчетов?

Действительно, ошибки типичные. С точки зрения эксперта, они делятся на те, которые не влияют на итоговый результат, носят формальный характер и могут быть исправлены оценщиком без изменения итоговой величины стоимости, и те, которые сказываются на результатах расчетов и однозначно ведут к признанию отчета недействительным. Последние, как правило, могут привести к существенным негативным последствиям для пользователя отчета об оценке.

Формальные ошибки, в основном, происходят по небрежности. Наиболее распространены описки и неточности, которые встречаются практически в любом отчете и, в случае умеренного их количества, не портят общую картину отчета в целом. Сюда же относятся нарушения требований федерального стандарта ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Требованиям данного стандарта оценщику стоит уделить больше внимания, поскольку они содержат все формальные нюансы, которые в обязательном порядке должны содержаться в отчете. Самой часто встречающейся ошибкой является отсутствие ОГРН (основной государственный регистрационный номер) заказчика и дата его представления. Казалось бы, мелочь, но даже по этому основанию отчет может быть признан недействительным. Правда, практики признания отчета недействительным только по этому основанию не сложилось, и, в данном случае, оценщику будет предложено доработать отчет, либо будет выдано положительное заключение с указанием на необходимость внесения в отчет конкретных исправлений.

Также типичной является ситуация, при которой, пользуясь типовыми схемами отчетов и принимая за основу какой-либо предыдущий отчет об оценке, оценщику не удастся полностью заменить в отчете сведения о предыдущем объекте оценки на новые, в результате чего в отчете перемешиваются данные о, как минимум, двух объектах оценки. Иногда, по ошибке, оценщик может удалить из отчета целый раздел, например, «задание на оценку», что выглядит достаточно комично, но является

катастрофой для отчета.

Ошибки, способные сказаться на итоговом результате...

Прежде всего, это точное описание объекта оценки (идентификация), к которому эксперты подходят достаточно серьезно, поскольку неточное или искаженное описание приведет к неправильному выбору алгоритма расчета. В данном случае стоит обратить внимание на точном описании количественных и качественных характеристик объекта, а также на выявлении прочих факторов, существенно сказывающихся на стоимости объекта. Обладая продолжительным опытом работы, оценщик, а тем более эксперт, практически на глаз может выявить основные факторы, влияющие на стоимости объекта. Иногда оценщики недопустимым образом упускают указание таковых, что сказывается на выборе последующего алгоритма отчета. Для примера, можно привести следующие особенности объекта и его местоположения, которые в обязательном порядке стоит отражать в отчете: проходимость вокруг объекта, близость остановочных комплексов, ориентация входа в оцениваемые помещения относительно прилегающей улицы и основных пешеходных потоков, возможность устройства отдельного входа на прилегающую улицу (при отсутствии у объекта такового), расположение вблизи объекта крупных торговых комплексов и объектов с повышенной проходимостью, направление движения транспорта по прилегающей улице (одностороннее или двухстороннее), для встроенных нежилых помещений в жилых домах – наличие в доме аналогичных нежилых помещений, для помещений подвалов – в обязательном порядке высота помещений, организация входа в подвал, а также возможность устройства альтернативного входа на прилегающую улицу.

В последнее время в отчетах встречаются спекуляции на тему технического состояния объекта и невозможности его эксплуатации, что ведет к учету оценщиком существенных затрат на проведение ремонта или реконструкции и, как следствие, к уменьшению стоимости объекта. В данном случае необходимо обратить внимание на следующее:

1. Заключение о невозможности эксплуатации объекта должно быть вынесено соответствующими контролирующими органами или лицами, имеющими соответствующую квалификацию, и должно быть приложено к отчету. В этом случае вызывает большие подозрения ситуация, когда при наличии данного заключения объект оценки успешно эксплуатируется на протяжении продолжительного периода времени. При желании, большинство объектов нежилого фонда на данный момент можно признать непригодными для эксплуатации, что не мешает им быть объектами сделок купли-продажи на рынке.

2. Необходимость проведения реконструкции или ремонта должна быть очевидной и вытекать из анализа наилучшего использования объекта, а не из размышлений оценщика на тему «как понизить стоимость объекта» или заказчика оценки на тему «как я намерен использовать данный объект». Соответствующий пожеланиям заказчика вид стоимости при заданном варианте использования канул в лету с отменой Стандартов оценки, утвержденных постановлением РФ от 06.07.2001 г. № 519, в которых он был сформулирован как «стоимость объекта оценки при существующем использовании». Его аналогом в действующем ФСО № 2 является *инвестиционная стоимость* - стоимость

для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. В любом случае это вид стоимости, отличный от рыночной, а определение вида стоимости должно быть оговорено в задании на оценку. Данное утверждение справедливо при определении рыночной стоимости объектов недвижимости для целей купли-продажи при условии отсутствия надлежащим образом зарегистрированного обременения. В случае, когда определяется рыночная величина арендной платы за объект, вид использования объекта может быть оговорен заказчиком как существенное условие договора аренды.

3. Зачастую на рынке в достаточном количестве присутствуют сведения об объектах, находящихся в аналогичном состоянии, использование которых в расчетах дает достоверный результат о стоимости объекта оценки без использования сложных схем учета стоимости приведения объекта оценки в состояние, аналогичное новому объекту. Следует также не забывать, что типичной для рынка является ситуация, при которой дополнительные капиталовложения в объект не всегда ведут к увеличению стоимости объекта на соответствующую величину.

Встречается также **несоблюдение связи между причиной и следствием**, то есть из одного утверждения никак не следует другое. Выводы и рассуждения на этапе наилучшего использования объекта должны выливаться в соответствующие методики расчета. Иногда встречаются

элементарные арифметические ошибки

, которые являются недопустимыми в отчете. При использовании программных продуктов следует отслеживать параметры точности вычислений, чтобы избежать ситуации, при которой повторение вычислений, приведенных в отчете, на простом калькуляторе дает отличные от указанных в отчете величины.

При подготовке раздела анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта встречаются необоснованные выводы о невозможности альтернативного использования объекта. В этом разделе оценщик делает вывод о том, какой из вариантов использования объекта даст наиболее высокую стоимость. Если оценщик допустил неточности при описании объекта оценки или выбрал не самый оптимальный вариант использования при рассуждении о факторах, формирующих стоимость объекта, то возможна ситуация, при которой рыночная стоимость объекта выше, чем величина стоимости, определенная оценщиком в отчете. Желательно, чтобы в данном разделе рассуждения оценщика в отношении возможных вариантов использования были подкреплены соответствующими расчетами и числовыми выкладками, подтвержденными сведениями, содержащимися в разделе «Анализ рынка». Для отдельно-стоящих зданий и сооружений следует уделять особое внимание описанию прав на землю под объектами, возможности дополнительного выделения участков и анализу рынка земельных участков с соответствующим разрешенным использованием. Типичной является ситуация, при которой стоимость земельного участка под недвижимостью (с учетом стоимости сноса данных улучшений) превышает стоимость застроенного участка при возможных вариантах продолжения эксплуатации улучшений.

□

Анализ рынка - определяющий раздел отчета об оценке?

В случае, когда объект оценки является типичным для рынка, пользователь отчета,

ознакомившись с разделом «Анализ рынка объекта оценки» и с предшествующими ему разделами, уже на данном этапе должен получать достаточно ясное представление о стоимости оцениваемого объекта. Все дальнейшие выкладки отчета лишь вносят конкретику в обоснование итоговой величины стоимости, оперируя все теми же рыночными данными. Ситуация, при которой итоговая величина стоимости объекта оценки не укладывается в диапазоны стоимости, приведенные в разделе «Анализ рынка» является неприемлемой. С большим удовольствием читаются отчеты, в которых, помимо типового анализа рынка, составленного обобщенно, каким-либо аналитическим агентством оценщик приводит собственные рассуждения в отношении приводимой информации, дополняя ее внушительными статистическими сведениями по фактическим сделкам или предложениям на продажу. К сожалению, такими особенностями «страдают» почему-то только отчеты, составленные иногородними оценщиками. Пермские же оценщики, как правило, придерживаются в данном вопросе принципа прагматического минимализма.

Что можно сказать об анализе полученных величин стоимости и их согласовании?

Следует помнить, что, в идеале, оценщик должен получить одну и ту же величину стоимости при использовании различных подходов к оценке. И это утверждение тем справедливее, чем развитее рынок объекта оценки и полнее, и достовернее исходная информация. Значительный разброс итогового результата в подходах, в этом случае, свидетельствует о возможных допущенных ошибках в вычислениях, неправильном выборе используемых методик, либо об ошибочности выводов оценщика в отношении наиболее эффективного варианта использования объекта. Прежде чем передавать отчет об оценке заказчику, оценщику следует еще раз взвесить итоговые результаты расчетов на предмет взаимного противоречия друг другу. В любом случае, при наличии разброса итогового значения стоимости необходимым является присутствие в разделе «Обобщение результатов, полученных используемыми подходами» пояснений оценщика в отношении причин разброса результатов расчета, выбор подхода, наиболее близко отражающего рыночную стоимость объекта и соответствующее обоснование присвоения весовых коэффициентов.

Случаи с разбросом расчетных значений стоимости характерны и для расчетов, используемых в рамках сравнительного подхода. Неверные исходные данные в части описания объектов-аналогов, неточности при определении корректировок, а также существенные отличия между объектом оценки и объектами сравнения ведут к существенному разбросу результатов расчетов. В последнем случае необходимо пересмотреть перечень объектов сравнения, добавить в выборку более соответствующие объекту оценки аналоги.

Основная проблема для оценщика – это отсутствие информации?

Действительно, основной «бич» оценщика – это отсутствие информации о реальных сделках, которая нужна для качественного сравнительного анализа. Практически

невозможно найти достоверную рыночную информацию об объектах оценки, в лучшем случае, она достаточно скудная. Риэлторы не слишком охотно делятся информацией с оценщиком. Оценщику приходится идти на хитрости, выдавая себя за потенциального покупателя недвижимости и выуживая необходимую информацию у риэлторов. К тому же сведения, приведенные в официальных источниках, часто не соответствуют действительности, что можно выявить только при подробном разговоре с риэлтором или при визуальном осмотре объекта. Наиболее часто встречающиеся моменты расхождения представленной в объявлении и реальной информации об объекте:

- Жилые помещения, предполагаемые под перевод в нежилой фонд, преподносятся как коммерческая недвижимость с наличием отдельного входа. Характерный индикатор возможного несоответствия – это величина площади помещений, типичная для жилой квартиры. Данные значения площадей хорошо известны любому практикующему оценщику и их наличие в отчете требует дополнительных мероприятий по уточнению реальной информации об объекте.
- Несоответствие реальных характеристик объекта виду использования, указанному в объявлении. Подвальные помещения без отдельного входа с недостаточной высотой помещения и не имеющие соответствующей отделки часто преподносятся в объявлениях как коммерческие помещения торгового или офисного назначения.
- Этаж расположения помещений указывается неверно или данная информация проигнорирована. Обычно помещения цоколя приводятся в объявлениях как помещения первого этажа, а информация о расположениях помещений в подвале здания игнорируется или маскируется ложными сведениями.

Желательным является вариант использования информации по реальным сделкам, особенно, по тем из них, к которым вы или ваша компания имела отношение (участвовала как сторона или производила сопровождение сделки). В этом случае вы располагаете идеальным для расчета набором стоимостной и описательной информации об объекте-аналоге. Очевидно, что быть специалистом (или иметь специалистов в штате) по оценке недвижимости и не заниматься операциями на рынке недвижимости, по меньшей мере, не логично. Иного пути получения полноценной информации по сделкам пока не наблюдается, хотя при большом желании какую-то информацию найти можно. Она, как минимум, присутствует на сайте и в печатных изданиях Департамента имущественных отношений администрации г. Перми, осуществляющих приватизацию нежилого фонда путем открытых продаж. Эти сведения достоверны, получены путем проведения открытых торгов и, как правило, являются хорошим индикатором стоимости.

Что можно отметить в качестве резюме?

Используемая в процессе оценки информация должна быть полной, представительной и достоверной. Она должна помочь оценщику проанализировать

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМА – ОТСУТСТВИЕ ИНФОРМАЦИИ

Автор: Пермское региональное отделение РОО
21.07.2011 06:39 -

рынок недвижимости, определить основные ценообразующие факторы, выполнить расчеты и сделать обоснованный вывод об итоговой стоимости объекта. Научиться избегать ошибок можно только путем постоянной практики, хотя и присутствие незначительных ошибок в умеренном количестве не может испортить общего впечатления от качественно выполненного отчета об оценке.

Елизавета Филиппова