

вида работ.

И третья группа трудностей касается отчуждения государственного имущества в процессе приватизации.

В соответствии с Положением об оценке объектов государственной собственности период между датой, на которую произведена оценка и датой совершения сделки по приобретению объекта не должен превышать трех месяцев. Здесь неясны два момента.

Во-первых, что считать датой совершения сделки? Это может быть: день аукциона, когда подписывается протокол о результатах аукциона, день подписания договора купли-продажи (обычно через несколько дней после подписания протокола), дата регистрации договора купли-продажи или дата поступления оплаты за объект на счет продавца.

Во-вторых, коэффициенты изменения стоимости основных фондов, утверждаемые Минстатом, появляются ежемесячно в печати после 20 числа. Допустим, комиссия решила оценить объект по состоянию на 1.05.1996 г. Коэффициенты опубликованы 30.05.1996 г. Комиссия начала работу по оценке 31.05.1996 г. и закончила 15.06.1996 г. Орган приватизации должен утвердить акты оценки и принять решение о продаже. На это может уйти 2-4 недели. Затем в соответствии с Положением о проведении экспертизы оценки государственного имущества материалы необходимо направить на экспертизу в территориальный орган Мингосимущества. Срок экспертизы Положением не оговорен, а судя по объему работ при экспертизе, она может затянуться еще на месяц. В этом случае в экспертном заключении комиссии может быть предложено дооценить объект, т.к. срок продажи по ценам, указанным в актах оценки закончился. Затем придется повторить всю

процедуру, если объект не отчуждался с аукциона или по конкурсу, т.к. действующими нормативными документами, в частности Постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь № 82 от 2.02.1996 г., разрешено устанавливать первоначальную цену объекта по состоянию на 1.01.1996 г. (без учета ежемесячных коэффициентов) только при продаже их на аукционной или конкурсной основе.

И наконец, вопросы чековой приватизации. В соответствии с законодательством о приватизации 50% оценочной стоимости объекта должно быть оплачено приватизационными чеками "Имущество". Учитывая сегодняшние цены объектов государственной собственности и стоимость приватизационного чека понятно, что ни трудовому коллективу, ни иному субъекту приватизации собственных чеков для оплаты половины оценочной стоимости объекта приватизации не хватит. Необходимо открывать специальные (чековые счета) для юридических лиц и накопления на них необходимого количества чеков, и переформирование чеков на свои чековые счета гражданами, являющимися субъектами приватизации. Это замедляет процесс приватизации, а иногда, из-за невозможности аккумулярования необходимого количества чеков, делает затруднительным приватизацию объекта данным субъектом приватизации.

Здесь не затронуты вопросы организации рынка земли и жилищного фонда, которые регулируются специальными законами.

Но из всего сказанного видно, что вопросы, касающиеся недвижимости, содержатся в различных законах и нормативных документах, утверждаемых разными министерствами и не всегда взаимосвязаны и не охватывают весь комплекс проблем.

Н.Ю. ТРИФОНОВ

## НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВЕСАХ ОЦЕНЩИКОВ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Во всех предшествующих номерах журнала были опубликованы статьи, посвященные общим принципам профессиональной независимой оценки, столь необходимой для успешного развития рыночной экономики в нашей стране. Описывались затратный и капитализационные подходы к оценке объектов недвижимости.

В настоящем номере мы публикуем статью, в которой обсуждаются основные особенности сравнительного подхода или, как его еще называют, подхода сравнительных (или сопоставимых) продаж. Логика при таком подходе заключается в том, что стоимость оцениваемого объекта прямо сравнивается с известной ценой какого-либо другого объекта недвижимости.

В качестве базового в этом случае используется ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ. В простейшей формулировке он провозглашает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше той цены, за которую можно приобрести на рынке другой подобный объект, обладающий такой же полезностью.

Это предполагает, что сделки с подобными объектами уже состоялись, и вообще говоря, неоднократно, причем именно по их действительной рыночной цене. Поэтому, чтобы применять данный подход, эксперт-оценщик должен

собрать достаточно обширные данные по сделкам купли-продажи объектов аналогичных или близких к аналогичным. Хотя любые подходы к оценке базируются на рыночных данных, но сравнительный подход особенно сильно зависит от качественной информации о состоянии рынка. Следует обратить внимание, чтобы в используемых данных время продажи было близким ко времени совершения оценки, чтобы сохранялись общие ценовые тенденции рынка.

Традиционно в сравнительном подходе выделяют следующие ЭТАПЫ: предварительный этап анализа, основной этап анализа, обобщение данных и сравнение.

Предварительный этап анализа при оценке сравнительным подходом заключается в правильном определении сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости. Для этого следует учесть полный набор потребительских свойств, характерных для заданного возможного использования и соответствующего типичного социально-экономического образа инвестора.

Основной этап анализа состоит в получении информации по сделкам, состоявшимся в определенном сегменте рынка в последнее время. В зависимости от состояния рынка и особенностей объекта во внимание могут прини-

маться сделки, совершенные за предшествующие месяцы или даже годы.

Наконец, обобщение данных и сравнение составляют синтез. В общем случае подход проводится по формуле:

$$\text{Цена продажи аналога} \pm \text{Ценовая поправка} = \text{Сравнительная стоимость оцениваемого имущества}$$

**ЦЕНОВАЯ ПОПРАВКА** применяется для уравнивания стоимости сравниваемого объекта и объекта оценки. При этом ценовая поправка может быть и в сторону увеличения, и в сторону уменьшения стоимости. Часто поправки проводят не по отношению ко всему объекту, а поэлементно. Это позволяет использовать для различных элементов различные данные по аналогам. Поправка может также отражать колебания цен на недвижимость в зависимости от дат оценки и продажи.

Точность подхода сравнительных продаж сильно зависит от точности определения ценовых поправок. Исходя из этого, данные по сравнительным продажам должны быть достаточно подробными. Как и при других подходах, эксперт должен активно использовать информацию по сопоставимым объектам на местном рынке недвижимости. В то же время доверительный характер сделок во многих случаях лишает оценщика возможности комментировать подробности объектов-аналогов.

Эксперт собирает информацию о рынке подобных объектов, анализирует сходство и различие между ними и оцениваемым объектом. При этом следует учесть особенности связанных с ними наборов имущественных прав, условий оплаты, время совершения сделки, местоположения, физических и экономических характеристик объектов, вариантов использования.

Для сопоставления принято использовать так называемые **ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**: стоимость одной квартиры, стоимость квадратного метра общей площади и т.п. Следует отметить, что при определении стоимости доходной недвижимости в качестве единицы сравнения удобнее выбирать экономические показатели. Действительно, для ресторана, например, важнее сравнение с аналогом по валовому доходу, чем по площади застройки. В целом при выборе единиц сравнения следует исходить из влияния этого параметра на стоимость объекта. Например, для определения стоимости городской квартиры можно использовать в качестве единицы комнату, если оценщик считает, что именно количество комнат является определяющим при оценке жилья. С этой целью цена продажи делится на количество комнат в проданной квартире. Если прослеживается закономерность, можно говорить, что эксперт правильно выявил конъюнктуру этого сегмента рынка.

Поясним необходимость поправок на примерах.

Пусть в качестве аналога выбрана сделка, в которой оценивались права арендатора, а следует оценить полные права собственника подобного объекта.

Если продавец недвижимости кредитует покупателя на условиях, более выгодных, чем обычные, можно предполагать, что в цене сделки заключена премия, которая, естественно, будет отсутствовать при стандартных рыночных условиях сделки.

Рынок может измениться во время, прошедшее от аналогичной сделки до момента оценки.

Сравниваемые объекты могут отличаться по место-

положению: иметь различные окружающие варианты землепользования, различную окружающую инфраструктуру, включая транспортную ситуацию.

Наконец, следует учесть отличия по качеству строительства, возрасту, износу.

Все эти особенности требуют применения ценовых поправок.

Видно, что определение ценовых поправок представляет собой самостоятельную задачу. Исходя из этого, можно сравнительный подход подразделить на метод прямого сравнения (продаж) и метод статистического сравнения.

**МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ**, или метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает использование данных по сделкам с аналогичными по потребительским свойствам объектами, прошедшие в недавний период времени. При этом подразумевается существование открытого и конкурентного рынка данного вида недвижимости и соблюдение в ходе сделок стандартного набора условий: достаточное время экспозиции объекта на рынке, доступность объекта для потенциального инвестора, экономически целесообразное поведение участников сделки, их информированность и компетентность.

При развитом рынке Европы и США оценщики часто пользуются так называемым методом прямого парного сравнения. Такой метод предполагает выбор в качестве аналога оцениваемого объекта пары подобных объектов, сделки с которыми недавно были проведены на рынке. Считается, что объекты-аналоги отличаются лишь по одному параметру, и именно это отличие определяет разницу в цене. Этот же параметр отличает и оцениваемый объект. Таким образом, можно оценить стоимость единицы сравнения, относящейся к данному параметру и рассчитать стоимость оцениваемого объекта. Дальнейшее усложнение этой методики предполагает введение комплексного параметра, или, что то же самое, нескольких параметров различия.

**МЕТОД СТАТИСТИЧЕСКОГО СРАВНЕНИЯ** предполагает для преодоления неточностей прямого сравнения использование развернутых статистических приемов. Известны попытки использования корреляционно-регрессионного анализа. При этом следует отчетливо отдавать себе отчет о границах применимости подобной математики, которые совпадают с границами применимости статистики.

Следует отметить, что в нашей практике, как и вообще в практике оценщиков стран переходной экономики, нашли применение ценовые поправки, определяемые иными способами: так называемые процентные и денежные (относительные и абсолютные) поправки. Эти поправки могут рассчитываться на основе обработки статистических данных, но на практике, как правило, определяются экспертным путем.

Процентные поправки, как правило, рассчитываются на единицу сравнения. Так, например, поправка на изменение курса доллара, рассчитываемая как отношение индексов курса на дату сделки с аналогом и дату оценки, является процентной. Процентной будет и поправка на физическое состояние, определяемая из соотношения степеней износа аналога и оцениваемого объекта. При этом многие оценщики отмечают, что корректно сопоставлять лишь объекты с небольшой разницей потери функциональных свойств. Например, если объект с износом в 20% при-

обретается с целью его дальнейшей эксплуатации, то в случае износа в 80% цели инвестиционных вложений скорее всего будут иными, скажем, объект недвижимости будет перестраиваться.

Типичной процентной поправкой во многих случаях можно считать и поправку на местоположение. При этом в России, например, ее часто принимают равной отношению ставок земельного налога в различных зонах. В более детализированном подходе в этой поправке следует учесть все инфраструктурные особенности территории, в частности транспортные.

Классическим примером денежной относительной поправки является стоимость так называемого "евроремонта" для жилых или офисных помещений, который удорожает каждый квадратный метр оцениваемой площади на определенную величину.

Денежные абсолютные поправки характеризуют стоимость улучшений объекта в целом. Например, поправка на отсутствие телефона равна стоимости его установки. При этом следует учесть стоимость улучшения с учетом необходимых средств и времени на его осуществление.

В заключение отметим, что основная трудность, с которой сталкивается эксперт при использовании сравнительного подхода для оценки объектов на наших неразви-

тых рынках, заключается в подборе объектов-аналогов, отвечающих необходимым для этого требованиям. В самом деле, ведь суммы, фигурирующие в договорах о сделке, зачастую разительно отличаются от действительных. Как подобрать оцениваемому объекту при отсутствии прямых аналогий (неразвитый рынок) сопоставимые хотя бы по физическим характеристикам?

**ОБЛАСТЬ ПРИМЕНИМОСТИ** сравнительного подхода становится очевидной из изложенного выше. Ясно, что сравнение продаж дает наиболее точные результаты в случае оценки недвижимости, принадлежащей к развитому активному рынку. Хотя традиционно его рекомендуют использовать для оценки жилой недвижимости, следует отметить, что для Беларуси это относится прежде всего к жилью лишь в больших городах. Традиционно сравнительным подходом широко пользуются в отношении небольших промышленных или коммерческих объектов, то есть для рынка с достаточной информационной открытостью и хорошей сопоставимостью.

Напротив, для оценки крупных объектов недвижимости применение сравнительного подхода осложнено тем, что конкретные варианты использования и связанные с ними инвестиционные ожидания неизвестны. Но и в этих случаях данные сравнительного подхода позволяют проверить результаты, полученные другими подходами.