

12.04.10

О результатах, полученных после проведения Круглого стола, говорится в статье Экспертно-консультационного комитета Новосибирского регионального отделения Российского общества оценщиков.

Исполнительная дирекция НРО РОО.

## **О ЗНАЧИМЫХ ВЕЛИЧИНАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

Сегодняшнее состояние рынка недвижимости характеризуется проявившимися в ходе экономического кризиса тенденциями к снижению цен и уменьшению активности рынка в целом, что подтверждается значительным сокращением количества сделок во всех сегментах рынка недвижимости. Существующая в настоящее время посткризисная ситуация вынуждает оценщиков принимать во внимание влияние происходящих на рынке недвижимости процессов, и учитывать их проявление при проведении расчетов стоимости.

В сложных экономических условиях особенно трудно определить ориентиры определяемых оценщиком расчетных величин, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и сами очень зависят от текущей экономической ситуации.

Для выявления тенденций и определения интервалов значимых величин, наиболее часто используемых при определении рыночной стоимости объектов недвижимости в условиях нестабильной экономической ситуации, в качестве одного из наиболее адекватных приемов анализа может выступать экспертный метод.

Экспертно-консультационным комитетом Новосибирского регионального отделения Российского общества оценщиков в апреле текущего года проведен круглый стол на актуальную тему: «Интервалы значимых величин, используемых при оценке недвижимости в условиях кризиса». В рамках круглого стола был проведен экспертный опрос присутствующих оценщиков по данному вопросу. В опросе участвовало 18 человек, работающих в области оценки от 3х до 15 лет. В ходе проведения опроса перед экспертами были поставлены следующие вопросы:

1. Каков наиболее вероятный интервал величины скидок на уторговывание (торг) при продаже и аренде недвижимости?
2. Каков ожидаемый интервал величины прибыли предпринимателя (инвестора, вкладывающего средства в строительный проект) в текущих условиях?
3. В каком интервале может лежать ставка (коэффициент) капитализации для различных секторов рынка недвижимости?

После обработки ответов на поставленные вопросы определились границы, в которых в условиях кризиса могут находиться обозначенные величины, приведенные в таб. 1.

Таблица 1 – Интервалы значимых величин

Наименование объекта	Интервал значений, %			
	скидки на торг		прибыль предпринимателя	ставка капитализации
	при продаже	при аренде		
Офисные объекты	5 - 20	5 - 10	10 - 30	7 - 17
Торговые объекты	5 - 20	5 - 10	10 - 30	7 - 17
Производственно-складские	10 - 30	5 - 15	5 - 20	10 - 22

Мнения экспертов относительно значимых величин, используемых оценщиками в работе, и интервалы этих значений, конечно же отражают диапазоны наиболее вероятных значений в наиболее распространенных случаях оценки. Если сам объект, задачи и цели его оценки стандартные, то в качестве того или иного параметра логично ориентироваться на средние значения. В случае отклонения от типичных условий оценщик, имея полную информацию об объекте оценки и его окружении, сможет обоснованно приблизиться к нижней или верхней границе имеющегося интервала.

Кроме того на круглом столе широко обсуждался вопрос о взаимосвязи затратного, сравнительного и доходного подходов и адекватном учете оценщиками негативных последствий кризиса во всех трех подходах. В ходе дискуссий было сформировано мнение о том, что эффект общего снижения рыночной стоимости на рынке недвижимости из-за уменьшения деловой активности и падения спроса в кризисный период, автоматически учитываемый в рамках сравнительного и доходного подходов в виде увеличенной скидки на торг, должен проявиться и при реализации затратного подхода. Однако говорить о некоем внешнем устаревании не приходится, так как в сегодняшней ситуации прошедшего глобального кризиса, затронувшего все отрасли хозяйствования, можно сказать, что его последствия оказали влияние на все недвижимое имущество, а не на какой-либо конкретный единичный объект.

В то же время первичный и вторичный рынки недвижимости, как и рынок строительных услуг уже отреагировали на изменение экономической ситуации, причем тенденции везде одинаковы – снижение стоимости. Таким образом, для отражения посткризисной ситуации в рамках затратного подхода оценщик может использовать традиционные способы – учет пониженной величины прибыли предпринимателя и увеличенной скидки на торг для земельных участков, на рынке которых особо остро проявляется снижение активности сделок, а скидки могут достигать 50 и более процентов.

Приведенные результаты опроса новосибирских оценщиков сопоставимы с результатами, полученными Л.А. Лейфером и М.Д. Гришиной в работе «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», представленными в таб. 2.

Таблица 2 – Коллективные экспертные оценки значимых величин

Наименование объекта	Интервал значений, %		
	скидки на торг		прибыль предпринимателя
	при продаже	при аренде	
Офисно-торговые объекты	5 – 50	5 – 30	10 – 25
Производственно-складские	5 – 50	5 – 30	10 – 25

Кроме названных параметров в указанной работе Л.А. Лейферф и М.Д. Гришиной приведен еще ряд характеристик состояния рынка недвижимости, которые оценщики используют при расчетах стоимости. Полный текст данной работы приведен на Интернет-сайте по адресу: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>.

Экспертно-консультационный комитет  
Новосибирского регионального отделения  
Российского общества оценщиков