

**МАТЕРИАЛЫ СЕМНАДЦАТОЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
В ТОМ ЧИСЛЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»**

О МАССОВОЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*В. И. Большаков, д. т. н., проф., ректор, Ю. А. Киричек, д. т. н., проф., директор
института экспертизы, проектирования и исследования*

Уважаемые участники конференции!

Семнадцатая Научно-практическая конференция «Оценка недвижимого имущества, в том числе земельных участков», организованная Украинским обществом оценщиков и Приднепровской государственной академией строительства и архитектуры, продолжила дискуссию о злободневном вопросе оценки недвижимости с целью налогообложения и рассмотрела ряд актуальных задач, не имевших до сих пор однозначного толкования.

Предложения, направленные в последнее время на изменение нормативной базы оценки для целей налогообложения, были охарактеризованы ранее как непоследовательные, не соответствующие основным положениям теории и практики оценки и грубо ломающие законодательство Украины об оценке и профессиональной оценочной деятельности в ущерб не только практикующим оценщикам, но и налогоплательщикам. На конференции речь шла о другом – что предложить взамен. Конечно, можно продолжать спорить о том, кто и как лучше сможет выполнять оценку недвижимого имущества для цели налогообложения. Большинство опытных оценщиков понимают, что корректно выполнить эту задачу таким способом вообще невозможно. Тем более, что они знают мировой опыт, который подсказывает, что для этой цели не используют индивидуальную оценку, а применяют оценку массовую, или, как ее называют в таком случае, – кадастровую, налоговую и т. д. То есть для начисления налогов на недвижимость не привлекают каждый раз оценщиков на платной основе (это местная выдумка, позволяющая делать деньги из воздуха), а привлекают аналитиков, разрабатывающих алгоритм и программу, основанную на статистическом анализе рынка и расчете оценочной стоимости исходя из средних цен на недвижимость с учетом основных ценообразующих факторов. Такая система свободна от субъективизма, коррупции и легко позволяет проверить результат в каждом конкретном случае. Первоначальные затраты на разработку таких программ невелики и мгновенно окупаются, а для налогоплательщиков начисление такого налога и вовсе бесплатно. Неспроста на конференции обсуждались многие проблемы массовой оценки. Этой теме посвящены доклады А. И. Драпиковского, И. Б. Ивановой, Б. А. Семененко, Ю. А. Киричека, Е. А. Ландо, Е. Ю. Гайденко.

Конечно же, не остались без внимания и проблемы традиционной индивидуальной оценки недвижимости. Всех начинающих оценщиков и оценщиков-теоретиков, не обремененных большим практическим опытом, терзают сомнения по поводу на первый взгляд легкой возможности искажения результатов оценки в рамках применения трех подходов. Но если бы это было так, то такая оценка не была бы востребована обществом и не получила бы столь широкого развития в мире и в том числе в Украине. Хотя оценка, конечно же, не совершенна, как и все на этой грешной земле, все же ничего лучшего человечество еще не придумало. И заменять нечестных оценщиков честными чиновниками – это путь тупиковый, по нему наша страна шла более 70 лет и результат плачевный.

Подмена методов индивидуальной оценки статистическими приемами также не перспективна. Может ли при этом помочь статистика? А как же набивший оскомину афоризм «Статистика – это самая большая ложь»? Задача объективности индивидуальной оценки решается не путем увеличения числа аналогов и применения однозначного алгоритма, а на основе принципа ее независимости. То есть когда при конфликте интересов каждая сторона сделки имеет право привлечь любого квалифицированного оценщика, когда у всех сторон сделки есть право на независимую рецензию и альтернативную оценку. И истина, скорее всего, в том, что не следует противопоставлять индивидуальную оценку массовой оценке. Каждая из них имеет свои методы, цели и задачи и нельзя их смешивать. Как не имеет смысла спорить и на тему, что предпочтительнее – метод сравнительного анализа продаж или регрессионный

анализ. Ответ для квалифицированных и не предубежденных оценщиков очевиден. Для индивидуальной оценки предназначены классические методы сравнительного, доходного и затратного подходов, а для массовой – статистические методы.

Это не значит, что в индивидуальной оценке не должны применяться статистические данные, наоборот, это надо приветствовать, но статистические приемы не должны заменять основополагающие методы классических подходов оценки. И перепутать нельзя, применение уравнений регрессии при малом количестве аналогов некорректно. А достаточной величины выборка не набирается из объектов однородной недвижимости, которые прошли бы тест на сравнимость. Используемые для этого данные риэлтерских региональных структур попросту не содержат информации о необходимых элементах сравнения. Кроме того, многие факторы не являются количественными и дискретными. Для качественных и непрерывных факторов формализовать корректно уровни при стоимости единицы сравнения внутри выборки, отличающейся, как правило, в 3 – 4 раза, невозможно.

В этой связи надо понимать, что подразумевается под словом «аналог». Это может быть объект недвижимости с сопоставимыми качественными и количественными ценообразующими характеристиками: местоположением, функциональным использованием, размером, конструктивными особенностями и классом согласно классификации риэлторов, обладающий теми же правами и инвестиционной привлекательностью. В число аналогов не должны входить сделки и предложения, заведомо не подходящие для сравнения, содержащие, например, объекты с нетипичной мотивацией, вынужденные продажи или продажи с особым интересом, с частичными правами, памятники архитектуры и т. п. При этом объекты сравнения должны быть именно подобными, а не одинаковыми. Потому что недвижимость обладает всегда сугубо индивидуальными признаками и найти одинаковую, как в фильме «Ирония судьбы», в большинстве случаев невозможно.

Тогда каковы же признаки подобия? Формализовать универсальное понятие для всех случаев оценки сложно. Но есть четкий критерий – это должны быть актуальные на дату оценки объекты, конкурирующие между собой на одном сегменте рынка, соответствующие условиям открытой рыночной сделки. Критерии подобия для населенных пунктов с развитым и с депрессивным рынком могут быть различны. Так, например, если для крупного города под подобным местоположением понимается одинаковый ценовой район, расположение относительно транспортных магистралей и красных линий, то в малых населенных пунктах, где редки сделки покупки-продажи и аренды, аналоги могут находиться даже в соседних похожих населенных пунктах. Другое дело, что оценщик, взявший на себя смелость сделать такое допущение, должен исключительно хорошо знать местный рынок недвижимости, экономические, экологические и другие важные местные условия и убедительно это обосновать.

Сложной является оценка объектов, не представленных на рынке, – уникальные сооружения, наружные поверхности зданий и т. п. Классические методы оценки здесь зачастую не применимы и предпочтительными можно назвать те, которые обладают наименьшими недостатками по сравнению с другими.

Что касается информационного обеспечения оценки, то эта задача решается каждым оценщиком индивидуально. Рыночной информации о недвижимости в большинстве случаев достаточно, другое дело, что нужно потрудиться, чтобы ее найти, потратить время, а иногда и деньги. Тупиковая ситуация возникает только для тех, кто выполняет оценку за 200 грн., за два часа или за один день. Но о таких лжеоценщиках беспокоиться нечего. Главное, чтобы это явление не стало массовым, ибо оно способно уничтожить оценку как вид профессиональной деятельности. Такая «оценка» позволяет отдельным лицам заработать деньги, но она не нужна обществу и рано или поздно будет им отвергнута.

Настораживающим моментом является использование некоторыми далекими от оценки нормотворцами ненормативных видов стоимости типа «средняя рыночная стоимость» и т.п. Для того чтобы понимать абсурдность выражения в кавычках, нужно всего лишь знать определение рыночной стоимости и суть этого понятия.

Основным выводом конференции могло бы послужить одно из заключений доклада: стратификационные, рентные, трендовые, гедонистические, геоинформационные, нейросетевые, регрессионные модели могут выступать эффективным инструментом массовой оценки, но их результаты не должны подменять индивидуальную оценку рыночной стоимости недвижимости.

Желаем успеха и плодотворной работы!