

*СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Заместитель председателя комитета
по научным и методологическим вопросам
в оценочной деятельности
Союза саморегулируемых организаций оценщиков
(Национальное объединение)*

Основы и некоторые детали Концепции доказательственной оценки (КДО) представлены в ¹.

Основополагающим принципом КДО является обеспечение в отчёте об оценке необходимого и достаточного характера причинно – следственных связей между исходными посылками, т.е. данными рынка, и итоговым выводом – значением рыночной или иной стоимости объекта оценки.

Чрезвычайно существенно то, что доказательственная оценка основывается на тщательном и достаточно трудоёмком процессе анализа рынка, проведённом по месту и дате оценки в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, а также при необходимости в смежных сегментах рынка. Без такого анализа КДО не имеет особого смысла.

В данной статье описаны общие требования и рекомендации к анализу рынка в рамках КДО.

1. Анализ рынка должен быть проведён в таком объёме, который позволит пользователю составить полное представление об общей ценовой ситуации в месте нахождения объекта оценки в дату оценки, включая ценовую кластеризацию объектов в сегменте объекта оценки.

Необходимо исходить из того, что доверие потребителя к результату оценки полностью теряется в тот момент, когда он обнаруживает, что картина рынка, которая ему представлена в отчёте об оценке, является не полной, от него (умышленно или по причине недостаточного объёма проведённой работы) скрыта некоторая информация, которая с его точки зрения может оказать существенное влияние на результат оценки.

¹ Слущкий А.А. (2021), Концепция доказательственной оценки (Статья), Теория, методология и практика оценки, 31.12.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-koncepciya-dokazatelstvennoj-veroyatnosti-v-ocenke-statya/> , Слущкий А.А. (2020), Концепция доказательственной оценки, Презентация доклада на совместном заседании Санкт – Петербургского Научно – методического Совета по оценке, Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков и Научно – методического Совета Русского Общества Оценщиков, Санкт – Петербург – Москва, 15.12.2021г., <http://tmpo.su/sluckij-a-a-koncepciya-dokazatelstvennoj-ocenki-v-kontekste-st-12-federalnogo-zakona-135fz-ob-ocenочноj-deyatelnosti-v-rossijskoj-federacii-ot-29-07-1998-n-135-fz/> , Русское общество оценщиков (2021), Методический совет РОО выносит на публичное обсуждение проект Разъяснений по вопросам критериев несущественности отличия результатов двух оценок, 18.08.2021, http://sroroo.ru/press_center/news/3508300/ , Табакова С.А., Нейман Е.И., Слущкий А.А. (2021), Методологические проблемы оценки стоимости недвижимого имущества в настоящее время – в чём суть конфликта и пути его преодоления, Русское Общество Оценщиков, 18.11.2021, http://sroroo.ru/press_center/news/3544169/

2. Анализ рынка в КДО - единственная реально – рыночная база выбора объектов – аналогов, из которой непосредственно и вытекает оценка, а не набор формальных действий, не имеющих существенного практического значения.

Анализ рынка, проводимый лично оценщиком (или иным лицом, фактически участвующим в подготовке отчёта об оценке) в месте оценки и на дату оценки, не может быть подменён копированием или компиляцией данных, полученных иными лицами, хотя и не отменяет возможности их соответствующего использования.

3. Процесс анализа рынка в рамках КДО осуществляется посредством кластерно – корреляционного анализа для удельных цен предложения на продажу и запрашиваемых ставок аренды.

При необходимости, при применении в оценке затратного подхода, кластерно – корреляционный анализ в полном объёме может проводиться и применительно к рынку строительно – монтажных работ на данных о величинах соответствующих затрат, опубликованных в справочниках и/или подрядными организациями, а также иных источниках информации.

4. В процессе кластерно – корреляционного анализа изначально предполагается, что на ценообразование в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, оказывает влияние очень ограниченное количество ценообразующих факторов.

Фактически, рынок, как правило, делится на несколько ценовых кластеров, ценообразование внутри которых одинаковое, а между которыми различается качественно и существенно, что, как правило, имеет рационально – логическое объяснение.

Гипотеза о том, что на ценообразование в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, оказывают многочисленные ценообразующие факторы, как это принято принимать априори, фактами рынка не подтверждается и является ложной. В частности, как правило, различия (в том числе, значительные) в физических характеристиках между объектами одного и того же ценового кластера не приводит к изменению удельной стоимости, т.е. данные факторы не являются для рынка сколько ни будь существенными факторами различия.

Априори можно утверждать, то ценообразующим фактором всегда является площадь объекта оценки. Ещё одним фактором, который может оказывать влияние на стоимость объекта оценки, является плотность застройки земельного участка (этот факт, в частности, используется в оценке единых объектов недвижимости и его составных частей с помощью обобщённого модифицированного метода выделения).

Существуют также ещё очень ограниченное количество ценообразующих факторов, влияние которых следует принимать априори. К таким факторам относятся состояние отделки зданий и помещений, общее физическое состояние зданий, наличие / отсутствие коммуникаций на земельном участке.

Влияние остальных факторов на цены и ставки аренды следует проверять в процессе оценки. Например, такой ценообразующий фактор, как удалённость от станции метро, в каких-то местах может влияние, в том числе – очень существенное, а в других может не оказывать никакого влияния.

5. Ценовой кластер представляет собой однородные группы объектов с единым ценообразованием. Разница между ценовыми кластерами

выражается в непересекаемости интервалов удельных цен, ставок аренды или удельных затрат.

Тем не менее, в некоторых случаях эти интервалы могут пересекаться, что, как правило, имеет рационально – логические объяснения. При этом разница мер центральной тенденции по интервалу (среднее, медиана, середина интервала, значение, полученное согласованием с помощью метода наименьших квадратов) является заметной и существенной.

6. Для корректного проведения анализа рынка очень важно правильно определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки. При этом следует ориентироваться не только (и не столько) на общие представления о разделении рынка на сегменты, но и на то разделение, прежде всего – ценовое, которое сложилось в области рынка, в которой проводится анализ.

В частности, разница в ценах объектов офисного и торгового назначения в одних местах может иметь ярко выраженный характер, а в других нет. Соответственно, в первом случае имеют место два разных сегмента рынка – офисный и торговый, а во втором один сегмент – офисно – торговый.

7. Анализ должен проводиться на возможно большем и не менее, чем достаточном для показа не случайности имеющей место ценовой ситуации, количестве объектов из того же сегмента рынка, что и объект оценки.

Это требование, очевидно, не является полностью конкретным, поскольку использует понятия «возможно большее количество объектов», т.е. данное количество никак не ограничено сверху, и «не менее, чем достаточное, количество объектов», т.е. конкретно не ограничено снизу.

В связи с этим требуется дать некоторые пояснения.

Относительно термина «возможно большее» можно сослаться на близкое по смыслу «Правило объёма работ» (Scope of Work Rule) в американских Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), которое также не отличается строгостью:

«Объем работы должен включать исследования и анализ, необходимые для получения достоверных результатов оценки.

Комментарий: Объем работ приемлем, когда он соответствует или превышает:

- ожиданиям сторон, которые регулярно являются предполагаемыми пользователями аналогичных оценок; и*
- действиям коллег оценщика, которые были бы осуществлены ими при выполнении той же или аналогичной оценки».*

Таким образом, то, какой объём исследований должен быть выполнен, в практике оценки в США определяется самим оценщиком, исходя из имеющегося у него опыта решения аналогичных задач им самим и/или его опытными коллегами в условиях их систематического взаимодействия с потребителями.

Соответственно, по аналогии с указанным требованием можно заключить, что, при выполнении анализа рынка, оценщику нужно исходить из представления о том, сколько объектов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, рассмотрел бы (высоко)квалифицированный и хорошо оплачиваемый коллега и/или оппонент, настроенный на доказательство недостоверности результата оценки, полученной этим оценщиком.

В целом, необходимо исходить из того, что анализ рынка, который полностью соответствует такому подходу, должен по возможности включать практически весь объём предложения, но, как минимум, более его половины. Кроме того, надо исходить из того, что ценовой кластер, к которому относится объект оценки, также должен включать в себя не менее половины предложения объектов, относящихся к этому кластеру, что очень важно уже непосредственно для процесса оценки.

Это даст основания утверждать, что полученные результаты анализа (а в дальнейшем и оценки) отражают рынок адекватно и репрезентативно. При этом какие-то объекты в ходе анализа возможно и будут упущены, но их добавление, если оно случится в процессе оппонирования, никакого кардинального изменения рыночной картины не произведёт.

В дальнейшем в рекомендации по процессу оценки сравнительным и доходным подходами (а также, в случае необходимости, затратным подходом), будут определены полностью формальные требования к минимальному требуемому количеству объектов – аналогов (для выполнения требования «не менее, чем достаточно»).

8. В процессе анализа необходимо стараться охватить рынок как можно шире.

В частности, не следует ограничиваться включением в анализ объектов максимально похожих на объект оценки по физическим и/или локационным характеристикам. Это обусловлено как тем, что необходимо рассмотреть как можно большее количество объектов, так и с тем, что внешнее различие объектов по физическим и локационным характеристикам редко приводит к различию в их ценообразовании.

9. Область рынка, которую необходимо охватить анализом, определяется требованием к количеству объектов, которые должны быть включены в анализ.

По практике,

- в одном случае это может быть одно отдельно взятое здание, в котором на продажу и/или в аренду экспонируется по десятку и более объектов (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, расположенных поблизости)
- в другом - некоторая область вокруг объекта оценки (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов более высокого и более низкого классов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки),
- в третьем – весь субъект Федерации за исключением или без исключения регионального центра,
- в некоторых случаях может понадобиться анализ в масштабе всей страны.

В любом случае, общим требованием к анализу рынка остаётся требование максимальной полноты рыночной картины, которую требуется предоставить пользователю.

10. В процессе анализа рынка требуется представить пользователю картину рынка более широкую, нежели требуется непосредственно для оценки. Это является ключевым требованием, обеспечивающим доказательственный характер оценки и превентивно предотвращающим возможные недобросовестные претензии к отчёту об оценке.

Требуемая для показа пользователю картина должна включать как более дорогие, так и более дешёвые кластеры, имеющие место в сегменте на дату оценки и в месте

оценки. Дальнейшая задача оценщика – однозначно определить ценовой кластер, к которому относится объект оценки.

Это позволит предотвратить возможные спекуляции недобросовестного оппонента рыночными данными.

Особо отметим, что практика показывает, что любой сегмент рынка недвижимости в любой исследуемой области имеет кластерную структуру по удельным ценам (ставкам аренды, удельным затратам).

В зависимости от сложности и активности рынка таких ценовых кластеров может наблюдаться от одного (очень редко, в небольших населённых пунктах) до пяти (в крупнейших городах). В случае, если на рынке в сегменте, к которому относится объект оценки, наблюдается только один кластер, в анализ рынка необходимо включать объекты из других сегментов рынка (более дорогих и более дешёвых), т.е. производить сопоставление цен объектов из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, и объектами их других сегментов.

11. Результаты анализа должны быть визуализированы посредством точечных диаграмм рассеяния данных в координатах «цена – площадь» (или иных уместных координатах), а также аппроксимирующими трендами на представленных точечных диаграммах, демонстрирующих ценовые кластеры, которые имеют место в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, в месте его нахождения.

Кластеризация сегмента рынка в месте и на дату оценки будет означать выявление групп (классов) объектов, принадлежащих к одному сегменту рынка, в отношении которых можно обоснованно предположить полное или почти полное единство ценообразования внутри каждого кластера.

Указанные кластеры (в понимании формальной логики) будут означать классы объектов – аналогов, внутри которых можно осуществлять процесс уподобления, т.е. производить оценку сравнением.

12. В процессе анализа для оценщика предпочтительно дать объяснение различия удельных и ставок аренды объектов в выявленных кластерах.

По практике, такое объяснение получается дать в подавляющем большинстве случаев. Однако, в некоторых (редких) случаях найти рационального объяснения наблюдающихся различий может не получаться. В этих случаях необходимо исходить из того, что главной задачей оценщика в процессе анализа рынка является не объяснение всей рыночной (что предпочтительно, но не обязательно), а определение того ценового кластера, к которому относится объект оценки. Однако, решение задачи определения того кластера, к которому относится объект оценки, может стать (но не обязательно станет) серьёзной помощью в решении задачи общего качественного объяснения ценовой ситуации на рынке в целом, т.е. обе указанные задачи являются во многом взаимосвязанными.

13. Важным, а возможно и главным, результатом анализа рынка должно стать определение ценового кластера, к которому относится объект оценки. Это позволит осуществить логически полностью обоснованный переход от процесса анализа рынка непосредственно к процессу оценки.

На не развитых (простых) рынках эта задача вполне однозначно может быть решена при определении ценовых кластеров. Например, если на некотором небольшом локальном рынке складские объекты кластеризуются по признаку «с отоплением» и

«без отопления», то наличие или отсутствие отопления у объекта оценки однозначно определяет его ценовой кластер.

Однозначным указанием на конкретный ценовой кластер являются «ценовые якоря» - объекты того же сегмента рынка, что и объект оценки, расположенные в том же здании, в зданиях поблизости, в том же малом населённом пункте, в коттеджных посёлках того же класса, что и объект оценки и т.п.

Таким указанием также может быть расположение объектов некоторого ценового кластера относительно важного фактора ценообразования, например – выход земельных участков на федеральную автомагистраль или на второстепенную автодорогу.

Использование таких логических подсказок в подавляющем большинстве случаев позволяет однозначно определить ценовой кластер, к которому относится объект оценки.

14. Объединение результатов кластерно – корреляционного анализа цен и ставок аренды позволяет осуществить оценку ставки капитализации в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, в месте расположения объекта оценки.

Метод, который позволяет это осуществить, назван в ² методом пары групп. В соответствии с этим методом ставка капитализации определяется, как отношение наиболее вероятных значений «чистых» запрашиваемых ставок аренды и удельных цен предложения на продажу.

15. Дальнейший анализ, который проводится уже непосредственно в процессе оценки, будет направлен на подтверждение предположения о единстве ценообразования объектов внутри конкретных кластеров и выяснение характера единства ценообразования внутри кластера (случайный или не случайный, т.е. объективный).

Уравнения аппроксимирующих трендов, соответствующих выявленным кластерам, будут представлять собой модель аналогии, одновременно выполняя функцию согласования цен отдельных объектов.

Кроме того, это позволит непосредственно и явно определить, и показать признаки сходства, объектов внутри кластеров, а также не существенные признаки различия объектов внутри кластеров при их наличии. При этом очень важно, что не существенные признаки различия, на которые в процессе оценки сравнением следует вводить корректировки, не обязательно должны присутствовать.

Для полноты восприятия данного материала в дальнейшем необходимо ознакомиться с практическими примерами анализа рынка, а также рекомендациями к процессу анализа ценообразующих факторов и рекомендациями к осуществлению оценки отдельными подходами.

² Слущкий А.А. (2020),, Определение ставки капитализации для использования в методе прямой капитализации: требования, методы и комментарии, Вопросы оценки, №3, <http://tppo.su/sluckij-a-a-opredelenie-stavki-kapitalizacii-dlya-ispolzovaniya-v-metode-pryamoj-kapitalizacii-trebovaniya-metody-i-kommentarii/>