

ЭТАПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Киселева К.С.

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса (ВГУЭС), Владивосток,
e-mail: nbalive22@mail.ru*

Недвижимое имущество занимает особенное место среди элементов рыночной экономики. За последнее время экономическая ситуация на рынке недвижимости претерпела сильные изменения, и она также продолжает меняться. В таком нестабильном экономическом окружении задача и цели оценки, а также прогноза цен на недвижимость является весьма важной для наилучшего и правильного стратегического планирования. В данной статье представлен процесс оценки недвижимого имущества. Четко сформулированы этапы определения стоимости объекта с учетом всех необходимых факторов, влияющих на нее. Статья, опирающаяся на отчетливое понимание функций и целей оценки, а также состоящая из 7 этапов, ведущих к получению задокументированного, обоснованного и надежного заключения о стоимости данного оцениваемого объекта.

Ключевые слова: объект оценки, объект недвижимости, цена, стоимость объекта оценки, итоговая величина стоимости, подход к оценке

THE STAGES OF REAL ESTATE PROPERTIES

Kiseleva K.S.

Vladivostok State University of Economics and Service, Vladivostok, e-mail: nbalive22@mail.ru

Real estate occupies a special place among the elements of a market economy. For the past time, the economic situation in the real estate market had undergone the strong changes, and it continuing. In this unstable economic environment, the task and the purpose of the assessment and prediction of real estate prices are very important for the right strategic plans. The article presents the evaluation process of real estate. Clearly defined steps for determining the required value, with considering all necessary factors on it, tending to a clear understanding of the functions and objectives of the assessment and consisting of 7 stages leading up to a documented, reasonable and reliable conclusions about the value of the evaluated object.

Keywords: assessment object, real estate object, price, assessment project cost, total price of cost, approach to an assessment

Всем известно, что цены на недвижимость на российском рынке очень высокие, будь это вторичное жилье или квадратные метры в новострое. Для большинства людей, имеющих стабильный средний заработок, приобрести в собственность квартиру практически невозможно. Копить на такое приобретение придется долгое количество лет, а решение жилищного вопроса ни у кого не получается отложить на десятки лет, а также высокая стоимость арендной платы за жилье подталкивает людей на ипотечное кредитование для покупки недвижимого имущества.

Оценка недвижимости является актуальной в настоящее время. Поэтому для примера поэтапной оценки взята жилая недвижимость.

Первый этап в процессе оценки: поставить задачу и заключить договор на оценку объекта, разработать план оценки. Оценка можно начать с изучения свойств объекта недвижимости. Далее определим объем оцениваемых имущественных прав, потому как заказчик может иметь определенную долю в партнерстве или только право на аренду, собственность может быть обременена залогом, закладной, арендой, ипотекой и другими ограничениями (обременениями).

Определить дату оценки, так как рынок и рыночные условия могут изменяться со временем, поэтому целый процесс анализа разбора информации обязан быть привязан к конкретной дате [8]. Нужно определить цель оценки для заказчика (страхование объекта, его продажа или получение ипотеки под его залог), раскрыть ограничительные условия. Ограничительные условия могут касаться объема представленной заказчиком информации, возможности досконального визуального осмотра объекта.

Второй этап: анализ и сбор адекватной рыночной информации, вынесение выводов условного варианта наилучшего использования собственности, изучения факторов спроса и предложения. Эта информация должна включать общие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта, недвижимости на региональном уровне, особая информация о факторах, воздействующих на местном уровне и конкретная информация об особенностях оцениваемого участка и находящихся на нем улучшений, воздействующих на стоимость объекта [9]. На рынке недвижимости на данный момент представлены офисные здания, жилые квартиры и комнаты, помещения, здания производственного и торгового назначения,

коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками. Нужно учитывать региональные особенности рынка недвижимости (табл. 1).

местоположение, социально-экономическое развитие, окружение, инфраструктура и т.д. [15]. Как правило, административный центр субъекта Российской Федерации имеет бо-

Таблица 1
Основные факторы, отрицательно влияющие на оценку недвижимости

Трудности при оценке в регионах			
1. отсутствие информации по сделкам с объектами недвижимости	2. недостаточное количество ценовых предложений на рынке, а иногда и полное их отсутствие	3. отсутствие качественной текущей и ретроспективной аналитической информации о состоянии рынка недвижимости	4. невозможность определения количественных и качественных показателей спроса на покупку объектов недвижимости на рынке

Например, невозможно определить мотивацию поведения покупателей, их планы на использование объекта недвижимости, их предпочтения, а зачастую и самих потенциальных покупателей. Опыт экспертизы отчетов об оценке объектов жилой недвижимости, проводимой в рамках аудиторских процедур, показывает, что данные особенности региональных рынков большинством оценщиков либо просто игнорируются, либо решаются сугубо формально. Последнее отчасти обусловлено попыткой придать отчету об оценке видимость обоснованности, в духе ее понимания интерпретаторами федеральных стандартов оценки. Опасность такого положения дел заключается как в потенциально существенном искажении результатов оценки, так и в том, что выполненная таким образом оценка стоимости в лучшем случае никак не помогает реальному пользователю понять и оценить логику реального рыночного ценообразования, а в худшем – утверждает существование искусственно выдуманных иллюзорных зависимостей. Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов: физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических [1]. Только проанализировав их все, можно производить оценку объектов недвижимости. Существует множество ценообразующих факторов, которые уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра, как в небольшой, так и в существенной степени. Они подразделяются на две большие группы: ценообразующие факторы для городских населенных пунктов и ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов. Дальше ценообразующие факторы делятся по следующим признакам:

более высокий экономический потенциал, чем муниципальные образования внутри него. В свою очередь, не все муниципальные образования находятся на одинаковом уровне экономического развития. Принадлежность населенного пункта к более развитым экономически муниципальным районам, как правило, увеличивает стоимость объектов недвижимости, которые находятся на его территории. Рынок недвижимости в административном центре, как и все другие рынки, не является однородным [16]. Центральные районы города более развиты в силу сосредоточения культурно-исторических достопримечательностей, большего количества мест проведения досуга, общественного питания и соответственно характеризуются большей плотностью населения по сравнению с окраинами города [15]. Недвижимость в центре, как правило, стоит дороже. Что касается области, то объекты недвижимости, расположенные ближе к центру конкретного населенного пункта или к административному центру, имеют более развитую инфраструктуру и, следовательно, более высокую стоимость [16]. Помимо близости к центру, на стоимость недвижимости оказывает влияние окружающая территория: близость к объектам рекреации, транспортным развязкам, дорогам либо к иным объектам, имеющим как положительное, так и отрицательное ценообразующее влияние [1].

Таким образом, для конечного потребителя рынка недвижимости местоположение и окружение являются весьма существенными критериями при выборе объекта недвижимости в зависимости от типа недвижимости и целей дальнейшего использования. Можно сказать, что данные характеристики

объекта – основные факторы, которые определяют специфику рынка недвижимости. Наличие коммуникаций и возможность их подведения также являются важными критериями в ценообразовании объекта недвижимости. При выборе объекта недвижимости для покупателя значимыми факторами являются как характеристики местоположения объекта (близость к административному центру района, благоприятное окружение либо отсутствие неблагоприятных центров в окружении), так и наличие инфраструктуры [3]. Развитие инфраструктуры требует много средств, в связи с чем наличие развитой инфраструктуры увеличивает стоимость объекта недвижимости. Анализ рынка недвижимости, проведенный в субъектах РФ, подтвердил тенденцию к изменению цен объектов недвижимости в зависимости от местоположения, окружения, физических характеристик, социально-экономического развития и инфраструктуры.

Оценка осуществляется путем применения трех подходов к оценке объекта (затратный, сравнительный, доходный). В соответствии с ФСО №1 (Федеральный Стандарт Оценки) основными подходами, применяемыми для проведения оценки, являются: сравнительный, доходный и затратный подход [2]. В зависимости от целей оценки используется один или несколько подходов, наиболее подходящих для конкретного вида (текущей работы) оценки объекта. При вы-

боре подходов, используемых при проведении оценки, нужно учесть не только лишь возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Проанализировав вышеперечисленную информацию, оценщик обосновывает выбор подходов.

Третий этап: выполнение расчетов на основе выбранных подходов и методов оценки. Сравнительный подход в оценке недвижимости занимает, вернее всего, центральное место [4]. Рыночный подход не связан с оценкой прошлых затрат и их приспособлениям к изменениям условий к современному уровню цен, также не связан с необходимостью делать долгосрочные прогнозы или ссылаться на них как, например, при использовании доходного подхода [7]. Сравнительный подход, базируется на принципе «здесь и сейчас», представляется наиболее реальным, потому как отчетливо показывает текущую рыночную ситуацию. Анализируется рынок среднерыночных стоимостей. Главным элементом подхода считается подбор объектов-аналогов и сравнение их (методом регрессионного анализа, количественных корректировок и другими методами) с оцениваемым объектом. В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в поочередном исполнении последующих действий (табл. 2).

Таблица 2

Порядок действий при применении метода прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж			
1. Подробное изучение рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности	2. Определение объектов-аналогов, более похожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому приведенному аналогу	3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами – аналогами сравнения с целью внесения корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов	4. Приведение ряда скоординированных характеристик стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости

В результате определяется рыночная стоимость каждого из подходящих по характеристикам (сопоставимых) объектов, как нежелали бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная стоимость объекта дает оценщику сделать логические выводы, какая вероятная стоимость оцениваемого объекта на рынке. Применяя данный подход, оценщик осуществляет следующие шаги:

1. Выявляет недавние продажи сопоставимых объектов.

2. Проверяет информацию о выявленных сделках.

3. Идентифицирует ключевые характеристики сопоставимых объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

4. Вносит корректировки с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов. В той части, в которой оцениваемая недвижимость (собственность) различается от сопоставимой, в цену последней вносятся поправки (корректировки) с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть отчуждена на рынке, если бы имела такие же основные характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

5. Определяет стоимость оцениваемого объекта путем взвешивания полученных скорректированных цен сопоставимых объектов, принимая во внимание масштаб и надёжность внесенных в цены последних корректирующих поправок. В рамках сравнительного подхода оценщик использует метод сравнения продаж. Подход на основе сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту. На практике, как правило, нельзя найти даже двух абсолютно подобных объектов собственности. Физические характеристики, местоположение, состояние, время продаж и обременения и условия финансирования, а также другие характеристики, по которым объекты имеют различия, вызывают потребность во внесении корректирующих изменений в цены рыночных сделок.

Окончательный вывод о величине результата, определенного методом сравнения продаж, делается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Четвёртый этап: согласование результатов. В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости

объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход может быть полезен, в частности, для оценки объектов, для которых нет рынка сбыта, а недостатком затратного подхода является его статичность и невозможность учитывать политическую и экономическую ситуацию в стране [8]. Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не платит за недвижимость более той суммы, которую необходимо будет потратить на покупку земельного участка и строительства на нем объекта, аналогично по своим потребительским характеристикам объекту оценки, к примеру, квартиры в многоквартирном доме [13]. Строительство отдельной квартиры – невозможно [6]. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи аналогичной покупки жилья, когда покупатель-частное лицо приобрёл квартиру в многоквартирном доме путём его строительства.

Следовательно, учитывается, что:

– отчёт об оценке объекта не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение [2];

– приведенная в отчёте информация об оценке, использованная или полученная в результате расчётов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности) [2];

– содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчёта об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности) [2].

Оценщик принимает решение не производить расчёт объекта оценки затратным подходом в рамках представленного отчёта.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить [13]. Инвесторы для представленного типа объектов опираются в основном на стремление получить наибольший доход от владения [5]. В соответствии с п. 16 ФСО № 1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы,

которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы [2]. Против применения доходного подхода, как не подходящего в данной ситуации, у оценщика имеется несколько аргументов. В основном – это информация, полученная от заказчика, что данный объект оценки (квартира) будет использоваться только лишь для целей проживания, то есть будущий собственник не намерен сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». В большом количестве случаев договора аренды нигде не регистрируются, а оплата производится наличной суммой, так как в данном виде не облагается налогом. Данное обстоятельство не дает возможности оценщику собрать достоверную информацию в достаточном количестве о размере ставок аренды и арендной платы по объектам-аналогам. Применять данную информацию, не имеющую документального обоснования и подтверждения, оценщик не в праве [10].

В этой связи, учитывая вышесказанное, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода оценщиком было принято решение не применять доходный подход для объекта оценки.

Дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности, применив подходы к оценке и определив итоговую величину стоимости объекта оценки, является главной задачей оценщика. В ФСО-3 в п. 8 раздел 3 «Требования к содержанию отчета об оценке» должен содержать раздел «Согласование результатов».

Пятый этап: определение ликвидационной стоимости объекта оценки. Расчет ликвидационной стоимости нужен для переда-

чи оцениваемого объекта в залог в случае получения кредита; при закрытии компании или при финансировании предприятия-должника и др. [12]. Банк одобрит ипотечное кредитование для вас, если только вы представите документ о текущей рыночной стоимости. При оформлении ипотеки приобретаемое жилье становится залогом, и документ об оценке квартиры для получения кредита определяет рыночную стоимость залогового имущества. При неплатежеспособности заемщика или остальных обстоятельствах, банк, имея в залоге вашу недвижимость, таким образом страхуется от вероятных потерь заемных средств.

Основной особенностью независимой оценки для ипотечного кредитования (оценки квартиры для целей залога) является условие участия в процессе трех сторон – независимого оценщика, банка и заемщика. При этом учитываются интересы всех 3-х сторон [11].

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетный размер, отражающий наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть продан за срок экспозиции объекта оценки, наименьший обычного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец обязан совершить сделку по отчуждению имущества [5].

Рыночная стоимость объекта оценки всегда больше его ликвидационной стоимости вследствие воздействия 2 факторов: фактора вынужденной продажи – психологического нюанса, и фактора ограничения времени продажи, воздействующего на инициативу покупателей [14]. Необходимость определения ликвидационной стоимости объектов оценки возникает в последующих случаях (табл. 3).

Определение ликвидационной стоимости объекта проводится в 3 этапа (табл. 4).

Таблица 3

Случаи, при которых рассчитывается ликвидационная стоимость недвижимого объекта

Расчет ликвидационной стоимости		
1. Когда объект оценки является активом ликвидируемого предприятия	2. Когда объектом залога является объект оценки	3. Когда с участием судебных исполнителей реализуется объект оценки

Таблица 4

Порядок действий при расчете ликвидационной стоимости

Этапы расчета ликвидационной стоимости		
1. Определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости	2. Рассчитывается корректировочная поправка на ограниченное время экспозиции	3. Определение затрат, связанных с реализацией объекта

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в отчете используется метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене.

Шестой этап: заключительным этапом по оценке объекта является подготовка (составление) письменного заключения (отчета) об оценке с требованиями законодательства РФ в области оценочной деятельности. Отчет лично подписывает оценщик и заверяет его печатью.

Седьмой этап: предоставление отчета об оценке заказчику оценки.

Выводы исследования и перспективы оценки недвижимости. На основе проведенного исследования был изучен алгоритм этапов оценки недвижимого имущества. Также были рассмотрены три подхода, используемые для оценки.

Ссылаясь на вышеизложенное, нужно отметить, что оценка объектов недвижимости и определение рыночной стоимости в настоящий момент играет очень значимую роль и требует объективного и квалифицированного подхода к решению поставленной задачи.

Жилая недвижимость оценки выделяется в отдельную группу в силу ее специфики, а также в процессе классификаций объектов недвижимости. В первую очередь это связано с тем, что жилье является экономическим благом, основная цель которого удовлетворить потребность в жилье, остальные цели использования являются второстепенными [11].

Имеющиеся основания возникновения и прекращения прав на объекты жилой недвижимости определяют направленность всего процесса оценки. В полной мере это касается всех видов такой недвижимости, образующих в итоге жилую недвижимость как единый объект оценки. Каждый исследуемый объект является уникальным, что обусловлено его месторасположением, этажностью и т.п.; рыночная стоимость такого объекта недвижимости будет отличаться от стоимости аналогичного объекта.

Этапы оценки недвижимого имущества помогают сделать наиболее четкое заключение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, беря во внимание приоритетность и специфику того подхода, который наиболее логичен и применим в каждом конкретном случае.

Закрепленные теоретические знания и приобретенные практические навыки в области оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения специальной экономической литературы и обобщения законодательных и иных нормативных правовых актов дали возможность провести анализ алгоритма поэтапной оценки.

В целом все вышесказанное подтверждает полезность описаний этапов оценки. Эти этапы дают возможность получить наиболее эффективную оценку жилой недвижимости.

Список литературы

1. Артеменков И.Л., Батурина О.Ю. Вопросы оценки // Анализ рынка как фактор качественной оценки. – 2016. – № 01 (83). – С. 68.
2. Федеральные стандарты оценки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.labrate.ru/fso.htm/> html (дата обращения: 20.03.17).
3. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2017. – С. 535.
4. Пупенцова С.В. Об особенностях применения методов анализа рисков при оценке стоимости недвижимости // НЭЖ «Проблемы недвижимости – экономика, управление, инвестиции, оценка». – СПб: МИПК СПбГПУ, 2004. – №1. – С. 532–535.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб: Изд-во СПбГТУ. – 1997. – 838 с.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – 2017. – М.: КНОРУС, – С. 260.
7. Варламов А.А., Комаров И.С. Оценка объектов недвижимости. – 2015. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М. – С. 352.
8. Маховикова Г.А., Касьяненко Т.Г. Экономика недвижимости: 2014. – М.: КНОРУС. – С. 312.
9. Попова Л.И., Гайдайчук О.С., Воронин В.В. Оценка собственности в современных условиях / Изд-во ТОГУ, 2014. – № 3. – С. 293.
10. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2002. – С. 240.
11. Корень А.В., Доброва В.С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2017. – Т. 6; № 1 (18). – С. 76–79.
12. Ворожит О.Ю., Осипов В.А., Тонких А.И. Конкурентоспособность экономических систем, монография. М-во образования и науки Российской Федерации, Владивостокский гос. ун-т экономики и сервиса. – Владивосток, 2011. – 124 с.
13. Арсентьева Е.А., Бондаренко Т.Н. Необходимость эффективного использования свободных денежных ресурсов предприятия // Современные научные исследования и инновации. – 2014. – № 5–2 (37). – С. 24.
14. Кузубов А.А. Риски в процессе банковского кредитования малого бизнеса // Карельский научный журнал. – 2016. – Т. 5; № 1 (14). – С. 48–50.
15. Курбаков И.С., Корень А.В. Основные направления эффективного управления инвестиционным портфелем // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2015. – № 10–4. – С. 704–706.
16. Зудина Л.В., Даниловских Т.Е. Проблемы управления активами и пассивами коммерческого банка // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. – 2014. – № 16. – С. 124–127.