

## ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ

Крикунов Д. А., Кочемаскин А. Н., Михин П. О., Никольский Д. О.  
*Сибирский федеральный университет*

В практике используется три обязательных подхода к оценке недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. В случае, если одним из подходов невозможно определить стоимость, пишется обоснованный отказ. Этой возможностью оценщики часто злоупотребляют, что приводит к искажению итогового результата.

Затратный подход при оценке недвижимости определяет её стоимость как сумму остаточной стоимости здания и земельного участка. Затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определить затраты, необходимые на воссоздание объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- определение рыночной стоимости новых и относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающий наиболее эффективному использованию участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надёжной информации для расчёта износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Необходимо отметить проблемы при использовании затратного подхода. В 60-х годах прошлого столетия был издан сборник о стоимости строительства одного кубического метра сооружения. Чтобы привести цену недвижимости к дате оценки, необходимо умножить эту цену на поправочный коэффициент, который рассчитывает КрасноярскГрадСтройПроект. Проблема заключается в том, что этот коэффициент рассчитан по отраслям хозяйства. Т. е. один и тот же гараж в образовательном учреждении и учреждении здравоохранения будет иметь разный поправочный коэффициент, соответственно, и оценочная стоимость будет разной. Кроме того, для зданий, построенных с 1965 г. по 1984 г., нет поправки на инфляцию. Т. е. стоимость постройки одного квадратного метра здания в 1970 и 1980 гг. была одинаковой, что противоречит законам экономики. Этот вопрос решается, если составить смету строительства, но это дополнительные затраты, на которые заказчик не готов идти. Следовательно, итоговый результат оценщика искажён.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При использовании данного метода в начале проводится анализ состояния и тенденций рынка, и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно. Далее проводится сбор и

проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки и сравнение с оцениваемой квартирой. Затем производится корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки и выявляется стоимость оцениваемой квартиры.

Условия применения сравнительного подхода:

- объект не должен быть уникальным;
- информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Существует ряд проблем при использовании сравнительного подхода. Во-первых, это оценка недвижимости в отдалённых районах. Там, где невелико количество сделок по продаже недвижимости, оценщику тяжело найти проданный аналог предлагаемой недвижимости, в связи с чем оценщик вынужден делать субъективные выводы, основываясь на своём опыте, что противоречит данному подходу. Во-вторых, оценщик работает не по цене (конечный результат сделки), а по стоимости (вероятная цена покупки или продажи). Т. е. оценщик работает не с конкретными цифрами, а с вероятностью появления этих цифр. Поэтому существует проблема того, что предполагаемое событие не всегда наступает, в связи с чем результат оценки может расходиться с действительностью. В-третьих, когда оценщик работает по цене (т. е. берёт результат сделки из договора), возникает проблема недостоверности договорной цены и реальной суммы, по которой недвижимость была продана. Цену делают меньше, чтобы уменьшить налогооблагаемую базу.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Согласно доходному методу, стоимость недвижимости равна отношению ожидаемого дохода от оцениваемой недвижимости и нормы дохода. Главной проблемой при использовании доходного подхода является недостоверность ставок по арендной плате. Собственники недвижимости уходят от налогов, в связи с чем на бумаге занижают стоимость аренды.

После того как стоимость квартиры рассчитана тремя методами, вычисляется итоговая стоимость квартиры. Чаще всего оценщики используют следующие весовые коэффициенты: 0,2 для затратного подхода, 0,5 для сравнительного и 0,3 для доходного.

Также у банка возникает проблема определения ликвидационной стоимости объекта. При выдаче кредита под залог недвижимости банк выдаёт сумму меньшую, чем стоимость оценки. Это связано с тем, что в случае реализации залога банк, во-первых, понесёт определённые затраты, а во-вторых, банку нужно вернуть деньги как можно быстрее, в связи с чем банк выставит объект по сниженной (ликвидационной) стоимости. Таким образом, ликвидационная стоимость – это стоимость, когда объект оценки должен быть отчуждён в срок, меньший срока экспозиции аналогичных объектов. Поэтому необходимо определить обычный срок отчуждения, а с этим возникают проблемы, так как выставление на продажу не регистрируется, его можно узнать только у фактических продавцов. А это ведёт к искажению информации, что затрудняет определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости.

Следует отметить, что главной проблемой в работе оценочных компаний является недостоверность необходимой информации. Для её решения предлагается законодательно обязать Регистрационную палату предоставлять оценщикам информацию о стоимости квартир, которые необходимы оценщику. На наш взгляд, это приблизит результат оценщика к реальной стоимости квартиры, что, в свою очередь, даст более чёткое представление о состоянии рынка недвижимости на современном этапе.