

**Волкова Ирина Владимировна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Экономика

**Магистерская программа:** Банки и банковская деятельность

### **Определение стоимости объекта недвижимости**

**Аннотация.** В статье анализируются основные методы оценки рыночной стоимости недвижимости

**Ключевые слова:** объект оценки, метод оценки, стоимость недвижимости.

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны это ни было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме [5].

Неотъемлемой частью определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

Известно несколько десятков методов оценки объектов недвижимости, используемых для различных видов объектов: зданий, сооружений, земельных участков, квартир и т. д. Все методы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).

Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, в том числе от характера объекта, цели и функции оценки, от имеющейся в распоряжении эксперта информации. Если объект недвижимости приносит лабильный доход, наиболее приемлем метод капитализации; если оценивается квартира и имеется достаточно рыночных данных о фактических продажах аналогичных квартир на жилищном рынке, то целесообразнее использовать метод прямого анализа продаж; если объект недвижимости функционирует на «пассивном» секторе рынка недвижимости, оптимальным считается один из методов затратного подхода.

Выбор метода зависит от функции оценки. Если результаты оценки необходимы для страхования объекта, целесообразнее использовать один из методов затратного подхода. Если результаты оценки необходимы для того, чтобы инвестировать определенные средства в развитие объекта недвижимости, лучше использовать один из методов доходного подхода.

Затратный подход является одним из стандартных в оценке рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной

стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износом.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемое здание.

Стоимость замещения – оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

доходный подход используется при определении:

инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

рыночной стоимости.

в рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

прямой капитализации доходов;

дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;

способность учитывать конкурентные колебания;

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

© Метод капитализации доходов используется, если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

нестабильность потоков доходов;

если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные проблемы данного метода.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, – «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей [4].

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Недостатки метода капитализации дохода состоят в том, что

применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;

метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции [4].

Метод сравнения продаж базируется на трех принцип оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделирует рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимое соответствует условиям свободной конкуренции и не примере существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

### Литература

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р). Госгражданстрой. М: Прейскурант, 1988.
3. Ресин В.И. Экономика недвижимости. М.: Дело, 2009.
4. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости / Под ред. В.А. Швандара. М.: Юнити-Дана, 2009.
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 06.08.2014 г.) [] ресурс

// Режим доступа: consultant.ru