

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Махно А.С., Амехин И.А., Ильющиц Т.Е. Использование современных методов оценки недвижимости // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2017. – № 03 (март). – АРТ 57-эл. – 0,3 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 33.338

**Махно Александра Сергеевна
Ильющиц Татьяна Евгеньевна
Амехин Игорь Александрович**

Студенты 5 курса, факультета государственно-правового управления,
Научный руководитель: Гладун Т.Н. канд. экон. наук
Балаковский филиал Российской академии народного хозяйства и
государственной службы при Президенте Российской Федерации,
г. Балаково, Российская Федерация
e-mail: tanya.ilyushchits.94@mail.ru

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье рассмотрены основные подходы к оценке недвижимости, используемые в Российской Федерации, а также использование одного из подходов в практике действующего агентства недвижимости.

Ключевые слова: оценка, недвижимость, сравнительный подход, затратный подход, доходный подход, методы.

**Ilyshyts Tatyana Evgenevna
Amehin Igor Alexandrovich**

Students of the 5-th year, faculty of state and legal management,
Supervisor: Gladun T. N. Ph. D. in Economic
Balakovo branch of the Russian Presidential Academy of National Economy
and Public Administration, Balakovo, Russian Federation
E-mail: tanya.ilyushchits.94@mail.ru

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

THE USE OF MODERN METHODS OF EVALUATION OF THE REAL ESTATE

Annotation: The article considers the main approaches to real estate appraisal used in the Russian Federation, as well as the use of one of the approaches in the practice of the existing real estate agency.

Keywords: valuation, real estate, comparative approach, cost approach, income approach, methods.

Актуальность исследуемой проблемы заключается в том, что в последние годы, на фоне общего повышения инвестиционной активности в стране недвижимость стала одним из наиболее востребованных инструментов вложения, что произошло впервые с момента перехода России к рыночной экономике в 1992 году. Смещение приоритетов нашло отражение в структуре инвестиционных портфелей инвесторов, снизивших долю вложений в долговые обязательства в пользу инвестиций на рынке недвижимости, который характеризуется более высоким уровнем доходности. Движение капитала, повлекшее увеличение объемов нового строительства, привело к еще большему снижению доходности пассивных инвестиций. Кризисные явления в экономике несколько снижают активность на рынке недвижимости, но многолетний опыт зарубежных стран показывает, что при всех рисках объекты недвижимости имеют для инвесторов привлекательность как среднесрочные активы и долгосрочные капиталовложения.

Успешное функционирование и развитие рыночной экономики обеспечивается не только созданием, но, прежде всего, четким функционированием рыночных механизмов, в ряду которых находится и

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

независимая оценка активов. Вложение средств в недвижимость представляет собой устойчивое средство против инфляции. Даже в условиях роста инфляции цены на недвижимость растут, что служит причиной спекулятивных сделок с недвижимостью, концентрации земли в руках немногочисленных владельцев, выделения земельных участков из хозяйственного оборота с целью выждать повышение цен.

Интерес для инвесторов представляют, прежде всего, те объекты недвижимости, которые активно обращаются на рынке как самостоятельный товар. В настоящее время в России это квартиры и комнаты, офисные помещения и здания под офисы, пригодные жилые дома с земельными участками, а в ближайшей перспективе свободные земельные участки под застройку и для других целей. К объектам недвижимости относятся также месторождения полезных ископаемых, российский рынок которых ещё не сформировался.

Следовательно, можно сделать предположение о том, что потребность в оценке недвижимости будет возрастать пропорционально количеству сделок. Кроме того, сегодня существует большой массив накопленной информации различными консалтинговыми агентствами, специальными службами, выпускающими профессиональные бюллетени, и просто базы данных риэлтерских фирм. Также необходимо упомянуть о том, что в России отсутствует обязательное лицензирование оценочной деятельности (регулирование осуществляется с привлечением механизма СРО), что также способствует росту конкуренции на рынке оценки, то есть развитию данного элемента инфраструктуры рынка недвижимости.

Все это и обуславливает актуальность изучения вопросов проведения оценки недвижимости и совершенствования методов проведения оценки недвижимости.

Оценка недвижимости – это, прежде всего, оценка прав собственности на данную недвижимость. Следовательно, оценка недвижимости должна включать оценку самой недвижимости и оценку права собственности или права пользования землей или зданиями.

Существует три основных подхода к определению стоимости недвижимости, в соответствии с каждым подходом используются определенная группа методов [1]:

- 1) сравнительный подход использует качественные методы оценки, метод корректировок и методы регрессионного анализа;
- 2) затратный подход;
- 3) доходный подход (капитализация дохода).

Рассмотрим применяемые в российской практике методы оценки недвижимости в зависимости от выбранного подхода.

1. Сравнительный подход в оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

2. *Затратный подход* - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа.

3. *Доходный подход* - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения [1].

Таким образом, в настоящее время существует три подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости: затратный, доходный и сравнительный подходы. Эти три подхода отражают прошлое, настоящее и будущее объекта оценки.

В какой мере эти методы используются организациями, осуществляющими оценку недвижимости, будет рассмотрено далее.

Рассмотрим практику использования существующих методов

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

оценочной деятельности в отношении объектов недвижимости на примере агентства недвижимости «Квартирный вопрос», осуществляющего свою деятельность в г. Балаково, Саратовской области.

Оценка квартиры подразумевает определение рыночной стоимости права собственности или иных вещных прав (например, права аренды) в отношении оцениваемого объекта.

Для проведения оценки в АН «Квартирный вопрос» использует *сравнительный подход*.

Рассмотрим на конкретном примере, как используется сравнительный метод при определении стоимости конкретного объекта жилой недвижимости.

В 2015 г. в агентстве одним из оценщиков был произведен анализ следующих вариантов 3-х комнатных квартир со следующими характеристиками:

Таблица 1

Данные для расчета стоимости квартиры сравнительным методом

Элементы сравнения	ОН	Продажи аналогов				
		П1	П2	П3	П4	П5
1. Местоположение	11 м-н	11 м-н	жилгор	жилгор	11 м-н	жилгор
2. Состояние квартиры	неплохое	неплохое	неплох.	неплохое	хорошее	неплохое
3. Расстояние от остановки, мин пешком	7	7	7	7	7	15
4. Санузел	Раздельн.	Совмещ.	разделен	Совмещ.	Совмещ.	Совмещ.
5. Цена сделки, тыс. руб.	?	2159	2193	2244	2363	2346

Планировалось приобрести 3-ком. квартиру в 9-этажном панельном доме в 11 микрорайоне.

Для того, чтобы определить цену наиболее выгодную для приобретения агентством необходимо было рассчитать реальную стоимость

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

всех вариантов. Поправки, полученные посредством сравнительного анализа, могут выражаться как процентные значения, денежные суммы или описание, где четко формулируется объем различий в элементе сравнения между оцениваемым и сопоставляемым объектом.

В данном случае в качестве характеристик для сравнения были использованы следующие:

1. Имеется ли отдельный санузел.
2. Насколько далеко или близко от остановок общественного транспорта
3. Месторасположение относительно центра города
4. Наличие или отсутствие ремонта в квартире.

Сравнение вариантов осуществляется при помощи попарного последовательного сопоставления вариантов и корректировки цены под влиянием каждой из характеристик.

Ориентировочный расчет можно представить в следующем виде:

Таблица 2

Расчет стоимости варианта

Элементы сравнения	ОН	Продажи аналогов				
		П1	П2	П3	П4	П5
1. Местоположение	11 м-н	11 м-н	жилгород	жилгород	11 м-н	жилгород
2. Состояние квартиры	Неплохое	Неплохое	Неплохое	Неплохое	Хорошее	Неплохое
3. Расстояние от остановки, мин пешком	7	7	7	7	7	15
4. Санузел	Раздел.	Совмещен	Разделен	Совмещен	Совмещен	Совмещен
5. Цена сделки тыс. руб.		2159	2193	2244	2363	2346
Корректировка 1 (местоположение)		0	-85	-85	0	-85
Корректировка 2 (состояние квартиры)		0	0	0	-204	0

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Корректировка 3						
(от остановки)		102	102	102	102	0
Корректировка 4						
(санузел)		-51	0	-51	-51	-51
Итоговая корректировка		+51	+17	-34	-153	-136
Скорректированная цена	2210	2210	2210	2210	2210	2210

Таким образом, возможная цена покупки, которая удовлетворяла бы рыночным условиям составляет 2210 тыс. руб.

По этой цене была осуществлена покупка квартиры, которая затем была продана агентством по цене более высокой. В свою очередь более высокая цена продажи обоснована тем, что продавцы и покупатели на рынке руководствуются доступной им информацией о стоимости отдельных объектов, в отличие от агентства, которое может использовать для сравнения больший объем информации об объектах.

Следует сказать, что агентство использует сравнительный метод оценки как наиболее простой и оптимальный в условиях провинциального рынка недвижимости.

Список использованной литературы:

1. Министерство Экономического Развития Российской Федерации ПРИКАЗ от 25 сентября 2014 года N 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)". – [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/456000813>

Дата поступления в редакцию: 28.03.2017 г.

Опубликовано: 28.03.2017 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2017

© Махно А.С., Амехин И.А., Ильющуц Т.Е., 2017