

*Бобров И. М., студент кафедры
«Экспертиза и управление недвижимостью»
Учинина Т.В., к.э.н., доцент кафедры
«Экспертиза и управление недвижимостью»
ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»
e-mail: ivan_bobrov16@mail.ru
Россия, Пенза*

Оценка стоимости объектов недвижимости представляет собой четко сформулированный и последовательный процесс определения стоимости конкретного строения с учетом всех ценообразующих факторов, главной целью которого является получение задокументированного, обоснованного, верного, базирующегося на подробном исследовании заключения о стоимости предмета, подвергшегося оценке.

Определение рыночной стоимости сложный и нетипичный процесс, главной особенностью которого является отсутствие в природе двух полностью идентичных объектов. Даже если оценке подвергаются две квартиры в одном доме с типичной планировкой, их стоимость может разниться, не говоря уже об однотипной недвижимости, расположенной на разных земельных участках, либо индивидуальной постройке, аналогов которой в природе не существует.

Закон РФ « Об оценочной деятельности» определяет перечень случаев, когда оценка объектов недвижимости обязательна (продажа через аукцион, залог, переуступка долговых обязательств, возникновение споров относительно стоимости недвижимости и другие случаи). Также здесь определено, что оценить недвижимость может только квалифицированный специалист в области оценки и управления недвижимостью. В дальнейшем оценщику дается полная свобода действий по выбору методов оценки и решения проблем, возникающих в связи с ее проведением.

Методы оценки недвижимости

Несмотря на то, что в России отсутствует единый подход к определению стоимости жилья, есть все же определенные методы оценки, на основании которых и действует оценщик.

При выборе метода специалист руководствуется устоявшимися принципами оценки:

1. представления заказчика (принцип полезности, ожидания, замещения);
2. полезности и экономической целесообразности (рост стоимости в последующем, цель приобретения/продажи, принцип остаточной продуктивности, предельной производительности);

3. обстановка на рынке недвижимости (альтернативность, предложение и спрос, конкуренция).

На основании этих принципов оценщик выбирает один из имеющихся методов оценки: затратный, доходный, сравнительный, на основании которого в будущем производит необходимые расчеты и составляет экспертное заключение об оценке.

Независимо от выбранного метода, в процессе оценки специалист сталкивается с определенными проблемами, типичными для большинства объектов, которые ему предстоит решить и сделать правильный вывод.

Новостройки

Главной проблемой при оценке стоимости квартир в новостройках считается трудоемкий процесс сбора информации об объекте, особенно если его сдача только произошла либо же запланирована на будущее время. Кроме этого оценщики сталкиваются со следующими трудностями:

1. не всегда есть возможность сравнить полученные результаты с иными объектами на рынке недвижимости;
2. сложно определить уровень износа имущества, в связи с чем правильно исчислить его стоимость;
3. проблемы с получением информации о построении нового объекта, аналогичного старому.

Объекты незавершенного строительства

В большинстве случаев при оценке столь сложного объекта оценщики принимают за основу документы от застройщика, свидетельствующие о степени готовности строения, после чего начисляется физический износ и на основании полученных данных производится расчет, который в последующем сравнивается с аналогами завершенного строительства.

Главная проблема здесь кроется в том, что крайне редко застройщик в документации отражает реальный процент завершенного строительства, а также стоимость проделанных работ. Как результат, неправильно произведенная оценка с завышением или занижением полученных результатов.

Выход из данной проблемы видится в привлечении к оценке незавершенного объекта недвижимости инженеров, которые смогут рассчитать реальный процент завершенности работ, подготовить ведомость дефектов, смету по их устранению. Уже на основании полученных данных оценщик без проблем сможет произвести окончательный расчет стоимости незавершенного строительством объекта.

Субъективность оценки

Наиболее типичной проблемой оценки стоимости недвижимости, независимо от вида, назначения, завершенности работ, расположения и других основополагающих факторов, является субъективизм. Так, десять экспертов, абсолютно не связанных друг с другом, при оценке одного объекта дадут десять разных оценок. При этом каждый из них учтет часть каких-то, по его мнению, влияющих на стоимость факторов, а часть из тех, что другой считает главными, оставит без внимания, т.е. каждый из них руководствуется

индивидуальной методикой расчета, в рамках которой выбирает те или иные нормативные коэффициенты. Как результат – несовпадение конечного результата и слишком большой шаг погрешности.

Выход из данной проблемы есть и заключается он в подмене точечного принципа оценки стоимости объекта недвижимости интервальным, а также в изменении принципа расчета на числовой вероятностными методами.

Далее необходимо внедрить практику использования единого весового коэффициента, являющегося усредненным показателем в определенном диапазоне по каждому методу оценки.

При оценке сравнительным методом существует проблема в слишком существенном различии между оцениваемым объектом и аналогами на рынке недвижимости. В этом случае необходимо вводить поправочные коэффициенты для приведения объектов к сопоставимому виду. Особенно это актуально при сравнении местности, где размещаются сравниваемые объекты.

В случае введения практики минимизации субъективной оценки общество придет к рекомендованной медианной оценке стоимости. В этом случае шансы покупателя и продавца примерно равны: вероятность купить жилье дешевле примерно равна вероятности продавца реализовать товар дороже. При этом обе стороны будут владеть полной информацией о возможных ценах и вероятности их образования, и уже в зависимости от срочности сделки будут принимать соответствующее решение: покупатель купит либо же продолжит поиски дальше, продавец снизит цену, если сделка срочная либо же продолжит настаивать на уже выставленной ранее стоимости.

Нормативная база

В настоящее время единые методические рекомендации, способные внести ясность в процесс оценки недвижимости, отсутствуют. Действующие сегодня стандарты рассчитаны на индивидуальную оценку, что делает их практически бесполезными в случае стоимостной оценки объектов ипотечного кредитования, а также типовой застройки.

Важным шагом в решении данной проблемы видится разработка унифицированных правил, которые можно будет использовать в любом регионе и на любом объекте недвижимости, особенно если это типовые проекты. В случае создания такого нормативного акта процесс оценки разных объектов отдельными специалистами будет максимально идентичен, что повлечет большую вероятность совпадения результатов, а также ускорит процесс документирования произведенной процедуры определения стоимости.

О необходимости внедрения единого нормативного документа высказывалось мнение еще в 2001 году, когда в Постановлении Правительства РФ №519 закреплялось, что Министерство имущественных отношений РФ обязано разработать и внедрить методические рекомендации по ведению оценочной деятельности. На сегодняшний день данные правила все еще не введены. Возникла проблема в унификации всех объектов по стране.

В последующем появилось предложение о разработке таких рекомендаций по регионам в зависимости от имеющегося рынка

недвижимости. Но, процедура согласования таких унифицированных местных методик применительно к различным объектам недвижимости на федеральном уровне все еще не регламентирована, поэтому если где-то и есть какие-то местные правила, они не утверждены на уровне Министерства имущественных отношений РФ.

Библиографический список:

1. Асаул А.Н., Гордеев Д.А., Ушакова Е.И. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / Санкт-Петербург, 2008.
2. Дудник Д.В., Дьяков С.А., Бирюков С.А., Возняк Г.Н. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости / Экономика и предпринимательство. 2017. № 12-2 (89). С. 755-762.
3. Мочалова Я.В., Мочалов В.Д. Проблемы оценки стоимости недвижимости и пути их решения / Университет «Синергия». 2017. С. 169-172.
4. Назаров К.С. Проблемы и противоречия кадастровой оценки земельных участков / Аграрная Россия. 2015. № 10. С. 38-41.
5. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. –2014. - № 1. -С. 280.
6. Улицкая, Н.Ю., Акимова, М.С. Аксиологический подход при оценке рынков городской земли для потребителей жилья // Проблемы развития территории. – 2016. – № 1 (81). – С. 48-64.
7. Учинина Т.В., Строкина К.Н. Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки стоимости земельных участков // Монография. –Пенза, 2014.