

Современные проблемы оценки стоимости недвижимости

*Мартынова М.С., студентка 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:margarita.vip26@mail.ru

Россия, Пенза

Аннотация: В данной статье рассматриваются современные проблемы оценки стоимости недвижимости, подходы к оценке недвижимости и оценка залоговой недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, оценочная деятельность, подходы к оценке, залоговая недвижимость, ликвидационная стоимость, муниципальная собственность, Федеральный закон.

Отечественный рынок недвижимости - этим понятием можно назвать лишь с большой натяжкой, так как в настоящее время в России функционирует не рынок недвижимости как таковой, а рынок по реализации отдельных объектов (квартиры, офисы, дачи, склады, комнаты и т.д.). Такая разбивка затрудняет процесс оценки стоимости недвижимости, так как зачастую при отсутствии аналогов теряется объективность и целесообразность процедуры.

Для урегулирования оценочной деятельности 29.07.1998 был принят Федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Именно этот нормативно-правовой акт установил основные понятия и правила относительно оценки как отдельных объектов, принадлежащих в целом Российской Федерации, так ее регионам, муниципальным образованиям, а также физическим или юридическим лицам.

Оценка является наиболее важным аспектом при принятии решений в отношении недвижимого имущества. Чаще всего она проводится по заказу одной из сторон (покупатель или продавец) перед тем, как принять условия договора по купле-продаже, разделить имущество или внести его в качестве доли в уставный фонд организации, в случае необходимости получения кредита на условиях залога недвижимости.

Подходы к оценке

На практике используется несколько *основных подходов для определения стоимости недвижимости*, при этом в каждом из них отмечаются свои недостатки.

1. Затратный метод позволяет оценить недвижимость исходя из остаточной стоимости как объекта, так и земли, на которой он расположен, т.е. определяет размер затрат при необходимости восстановления объекта в первоначальное состояние. Основной проблемой при использовании данной методики считается применение правил и алгоритмов оценки, изданных еще в 60-х годах прошлого столетия. Так, согласно этим правилам одно и то же сооружение будет иметь разную стоимость из-за величины поправочного коэффициента. Например, гараж, принадлежащий учреждению образования и больнице, будет иметь разный коэффициент, а, соответственно, и стоимость. Кроме того, при оценке здания и сооружения, возведенного в период с середины 60-х до середины 80-х гг. прошлого века, не применяется поправка на инфляцию. Таким образом, отсутствует объективность в оценке и результат по одному и тому же объекту будет разным в зависимости от сторонних причин, не всегда напрямую влияющих на результат.

2. Сравнительный метод позволяет получить результат оценки посредством сравнения объекта с аналогами на рынке и результативности проведенных с ним сделок. Проблема здесь кроется в необъективности использования данной методики в отдаленных районах страны, так как может иметь место дефицит информации по аналогичным объектам. Таким образом, оценщик делает работу, опираясь на свое субъективное видение, что полностью противоречит правилам. Еще одной проблемой метода считается расчет стоимости не по конечному результату, а лишь по вероятностному (за сколько хочется продать аналогичный объект), но ведь в действительности цена вряд ли будет соответствовать первоначально выставленной, но об этом никто уже не узнает. Таким же образом будут обстоять дела и в случае взятия за аналог цены договора, так как здесь зачастую она указывается меньше, чем была в действительности, для уменьшения размера налогооблагаемой базы.

3. Доходный метод предполагает определение цены объекта в зависимости от того, какой размер дохода он может принести в будущем. Данный метод также предполагает вероятностный подход, так как ожидаемый доход определяется по результатам проведенных аналогичных сделок, где в договорах аренды зачастую указана меньшая сумма, чем он была в действительности. Это делается для занижения налоговых отчислений и ведет к неправильной оценке недвижимости.

Подходов оценки много, поэтому оценщику в своей деятельности разрешено выбирать любой из тех, что он считает необходимым. В конечном итоге это приводит к большой разнице в оценке одного и того же объекта разными специалистами.

Оценка залоговой недвижимости

Залоговые отношения считаются довольно специфичными. Так, на период кредитования залогодатель добровольно ограничивает себя в правах на субъект недвижимости в пользу получения определенных «льготных» условий. Для заключения договора должна быть установлена рыночная стоимость залогового имущества. Оценка производится в соответствии с принципом наиболее эффективного использования объекта, выводится ликвидационная стоимость. Данная величина определяет сумму кредита, причем стоимость залогового имущества будет меньше выданных по договору денежных средств. Это связано с тем, что в случае неисполнения условий договора банк для скорейшего возврата своих сбережений должен выставить объект недвижимости на продажу по более низкой (ликвидационной), чем среднерыночная стоимость, цене.

Ликвидационная стоимость – денежная величина, при которой объект оценки (залоговый) сможет быть отчужден в сроки, меньшие, чем аналогичные объекты на рынке.

Здесь возникает единственная, но довольно серьезная проблема, по определению оптимального срока для отчуждения. Для его определения следует знать время выставления на продажу и фактической реализации аналогичной недвижимости, а это можно узнать только у самого продавца, да и то, не всегда. В конечном итоге это приводит к получению недостоверных данных и, как следствие, производится неправильный расчет срока отчуждения и стоимости объекта залога.

Для нормализации работы рынка недвижимости в Российской Федерации необходима разработка единого четкого и слаженного механизма, согласно которого будет производиться оценка специалистами по всей стране, с установлением поправочных коэффициентов.

Сейчас единообразие отсутствует, оценка осуществляется спонтанно. Каждый оценщик может самостоятельно выбрать ту или иную методику, утвержденную на региональном или местном уровне. Например, объект приватизации оценивается в соответствии с правилами, разработанными Госпрограммой по приватизации, чистые активы акционеров – по совместно выведенной методике Комитета по ценным бумагам и Министерством финансов РФ, земля – по методике Правительства РФ.

Муниципальная собственность оценивается исходя из разработанных на местном уровне методик.

Практически все методики, утвержденные нормативными актами и обязательные к использованию, базируются на затратном методе. В современном мире такой подход не соответствует условиям хозяйствования.

Оценка недвижимости должна быть урегулирована на государственном уровне, таким же образом она должна и контролироваться.

На сегодняшний день все же наиболее главной проблемой оценщиков остается невозможность получить достоверную информацию для проведения соответствующих расчетов. Для оптимального выхода из сложившейся ситуации организациям по проведению профессиональной оценки объектов

недвижимости следует предоставить возможность беспрепятственно и в полном объеме получать всю необходимую информацию относительно аналогов в Регистрационной палате. Это поможет максимально приблизить результат оценки к реальности, а, соответственно, со временем и прояснит ситуацию на рынке недвижимости.

Список литературы:

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. Назаров К.С. Проблемы и противоречия кадастровой оценки земельных участков / Аграрная Россия. 2015. № 10. С. 38-41.
4. Сегаев И.Н., Янкин С.А., Гарькина М.О., Лукашова Е. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков в г.Пензе // Экономика и предпринимательство. – 2016. -№ 10-2 (75-2). -С. 1184-1188.
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.
8. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов // Монография. - Пенза, 2013