

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Л.А. Корниенко

С началом экономических реформ в России начал развиваться новый сектор экономики – рынок недвижимости. Понятие "недвижимость" ("недвижимое имущество") было введено в экономический и правовой оборот в 1990 г. Современная российская экономика неотделима от функционирования рынка недвижимости, развитию которого способствует законодательно установленный свободный переход прав собственности на недвижимое имущество.

Современная экономическая ситуация России диктует необходимость подготовки арбитражных управляющих, способных принять квалифицированное решение о возможности предприятия преодолеть кризис неплатежеспособности, либо установить оптимальную цену при ликвидации предприятия за его имущество или бизнес в целом. В свою очередь, для принятия подобного рода управленческих решений специалист должен владеть и умело использовать имеющийся для этого инструментарий.

Одним из таких инструментов в настоящее время является сравнительно новая для России оценочная деятельность. Оценочная деятельность включает : оценку бизнеса, оценку недвижимости, оценку машин, оборудования и транспортных средств, оценку нематериальных активов, оценку интеллектуальной собственности.

Одной из насущных и важных проблем является проблема ликвидации объектов долгостроя и незавершенного строительства. Во многие из этих объектов инвестированы значительные государственные средства. Поэтому очень важно правильно оценить эту недвижимость, которую предполагается реализовать с торгов в соответствии с проектом Постановления Министерства имущественных отношений Российской Федерации "О вовлечении в хозяйственный оборот и обеспечении эффективности дальнейшего использования объектов незавершенного строительства, а также объектов, подлежащих реконструкции или реставрации, находящихся в федеральной собственности".

Анализ существующих подходов, применяемых в оценке недвижимости при расчете ликвидационной стоимости, показывает, что, как правило, это эмпирические методы, бази-

рующиеся на интуиции конкретного специалиста. Недостаточный уровень формализованности таких методов не придает результатам этих экспертных оценок достаточной убедительности. Поэтому им надо придать математическое объяснение и логическую завершенность.

Непрозрачность информации о реальных сделках купли-продажи недвижимости, реализованных с аукционов в России, является одной из главных причин слабого методического обеспечения расчета ликвидационной стоимости, а соответственно, и точности определения ее величины. В европейских странах подобная информация является открытой и доступной, и проблем с расчетом этого вида стоимости в зарубежной оценочной практике не возникает.

Помимо этой проблемы существует и другая, не менее важная – это нормативно-законодательное регулирование применения ликвидационной стоимости и закрепления ее однозначного толкования.

- Недвижимость неподвижна, ее невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- существует прочная не только физическая, но и юридическая связь с землей;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость фундаментальна – ее невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли – сложный или невозможный процесс, так как без привлечения заемного капитала инвестиции в нее затруднительны;
- низкая доступность полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности инвестиций в недвижимость;
- долговечность объекта инвестирования;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфиче-

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

скую потребность человека в жилой и производственной площади;

- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;

- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;

- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;

- необходимость постоянного управления недвижимостью, портфелем инвестиций в недвижимость на достаточном уровне для получения приемлемого дохода;

- высокий уровень издержек на проведение сделок;

- существуют установленные государством процедуры, которые необходимо выполнять при покупке и совершении других операций с недвижимостью

Выделяют три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения (рис.1).

ОСНОВНЫЕ ТИПЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Земля	Жилье	Нежилые помещения
- свободные земельные участки (под застройку или другие цели использования поверхности земли); - природные комплексы (месторождения и т.п.) для их эксплуатации и др.	элитное жилье; типовое жилье; городское, загородное жилье и др.	- офисные помещения; - складские помещения; - торговые помещения; производственные помещения и др.

Рисунок1-Основные типы недвижимости

Базовый объект недвижимости – это земля, которая является местом проживания всех людей, основным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующем в производстве всех других товаров.

Наряду с делением на типы, недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в таблице 1.

Таблица 1

Общая классификация недвижимости	
Тип классификации	Виды недвижимости
По характеру использования	- для жилья: дома, коттеджи, квартиры; - для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады; - для сельскохозяйственных целей: фермы, сады; - для специальных целей: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.
По целям владения	- для ведения бизнеса; - для проживания владельца; - в качестве инвестиций; - в качестве товарных запасов и НЗП; - для освоения и развития; - для потребления истощимых ресурсов.
По степени специализации	- специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические за-

Продолж. табл. 1

	<p>воды, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору;</p> <p>- неспециализированная – вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях</p>
По степени готовности к эксплуатации	<p>- введение в эксплуатацию;</p> <p>- требующие реконструкции или капитального ремонта;</p> <p>- незавершенное строительство</p>
По воспроизводимости в натуральной форме	<p>- не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;</p> <p>- воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения</p>

Недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением инвестирования. Формы дохода недвижимости:

- будущие периодические потоки денежных средств;
- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- доход от перепродажи объекта в конце владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранность вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и от инфляции в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможность получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект, который может выражаться в

комфортности проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

Однако ликвидность недвижимости низкая, интересующий потенциального инвестора долгосрочный прогноз соотношения между ожидаемой выгодой и затратами на приобретение объекта недвижимости в условиях нестабильной экономической ситуации может быть неточен, что стимулирует к вложению денежных средств в другие сферы.

Оценка недвижимости представляет собой одно из направлений оценочной деятельности.

Оценка недвижимости – в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. – это деятельность, направленная на установление в отношении объектов недвижимости рыночной или иной стоимости.

В зависимости от цели и ситуации объектами оценки могут выступать земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на обозначения, индивидуализирующие должника, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие, принадлежащие должнику, исключительные права и др. При продаже предприятия по плану внешнего управления независимым оценщиком рассчитывается рыночная стоимость всего имущества, на основе которой определяется начальная цена продажи предприятия. При продаже части имущества должника начальная цена имущества, выставляемого на торги также устанавливается в соответствии с отчетом независимого оценщика.

В ситуации банкротства, реорганизации предприятия профессиональные оценщики могут глубоко проанализировать финансово-хозяйственную деятельность предприятия и рекомендовать варианты выхода из кризисного состояния, пути реформирования должника.

В рассматриваемой статье объектом оценки является незавершенное строительство. К незавершенному строительству относятся строительные работы, которые начаты, но еще не завершены на определенную дату оценки, или когда получены все согласования по планированию, строительные контракты подписаны, все готово к началу строительства и не существует нерешенных существенных вопросов, мешающих выполнению предложенного строительства.

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Предмет оценки недвижимости – это различные типы прав собственности на недвижимость, подлежащие оценке.

Субъекты оценки недвижимости – стороны договора об оказании оценочных услуг: с одной стороны – оценщики – юридические лица и индивидуальные частные предприниматели с лицензией на право оценочной деятельности; с другой стороны – заказчики, потребители услуг – юридические и физические лица.

Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

Для целей составления финансовых отчетов объекты незавершенного строительства должны оцениваться на основе одной или двух нижеприведенных баз оценки в соответствии с мнением оценщика о наиболее финансово информативной базе оценки, которые применяются во всех обстоятельствах, включающих цель оценки:

- рыночная стоимость земли для предполагаемого использования на дату оценки, плюс накопленные финансовые издержки строительства, которые имеют место на дату оценки;

- текущая рыночная стоимость в предположении, что работа завершена по любым существующим контрактным документам минус рассчитанные расходы в текущих ценах для завершения строительства.

Различным целям оценки недвижимости соответствует несколько видов стоимости.

Самым распространенным видом стоимости является рыночная стоимость, которая отражает взаимодействие продавцов, покупателей и инвесторов на рынке недвижимости.

Согласно Постановления Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки"

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

1) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

2) стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

3) стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующая на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

4) стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

5) инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

6) стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

7) ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

8) утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

9) специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки

Существуют четыре компонента стоимости (рис. 2).

Компоненты стоимости			
Спрос	Полезность	Дефицитность	Возможность отчуждаемости объектов

Рисунок 2-Компоненты стоимости

Спрос – количество данного товара или услуг, находящее на рынке платежеспособных покупателей. Самый большой потенциальный спрос – на рынке жилья.

Полезность – способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека. Полезность жилья – комфортность проживания.

Дефицитность – ограниченность предложения.

Возможность отчуждаемости объектов – возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т.е. быть товаром.

Таким образом, стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Для более достоверного определения величины стоимости недвижимости необходимо учитывать единый набор принципов оценки, которые тесно связаны между собой.

На один конкретный объект могут одновременно влиять несколько принципов, в каждой конкретной ситуации набор принципов может быть различен. Одному принципу мо-

жет быть дано различное значение относительно других в каждой конкретной ситуации.

Принципы оценки не могут учесть абсолютно все факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, однако при правильном применении позволяют обеспечить достоверное заключение о его стоимости.

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на четыре группы:

- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- принципы, отражающие компоненты объекта, вклада, предельной продуктивности, сбалансированности.
- принципы, основанные на представлениях пользователя замещения, ожидания, полезности.
- принципы, связанные с рыночной средой внешних воздействий, изменения, спроса и предложения, соответствия, конкуренции.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта является основным при оценке, так как он определяет выбор факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Он предусматривает разумное и возможное использование объекта оценки, которое обеспечит ему наивысшую текущую стоимость на конкретную дату оценки. Этот принцип является объединяющим для всех других принципов оценки стоимости].

Для варианта оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

- максимальная эффективность;
- финансовая обоснованность;
- физическая осуществимость;
- соответствие законодательству.

Максимальная эффективность определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

Под финансовой обоснованностью понимается обоснование целесообразности финансирования инвестиционного проекта, отражающей способность этого проекта обеспечить доход, достаточный для возмещения расходов инвесторов и получения ожидаемого дохода на вложенный капитал.

Обоснование технологической и физической осуществимости варианта ННЭИ основано на анализе соотношения качества,

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

затрат и сроков реализации проекта, вероятности стихийных бедствий, доступности транспорта, возможности подключения к коммунальным удобствам.

Для установления соответствия варианта использования законодательству необходим анализ строительных и экологических нормативов: ограничение этажности, запрет на строительство в данном месте, зонирование, перспективы развития города и района, негативные настроения местного населения, пожаробезопасность и др.

Вторая группа принципов - принципы, отражающие компоненты недвижимости.

Принцип вклада основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. Учитывается как присутствие вклада (элемента), так и его отсутствие на изменение стоимости объекта недвижимости.

При анализе инвестиционных проектов и оценке стоимости недвижимости необходимо учесть возможность произвести улучшения, которые повлекут увеличение стоимости объекта. При этом получаемый в результате дополнительных улучшений доход должен превышать объем инвестированных средств, направленных на создание этих улучшений.

Принцип предельной продуктивности заключается в том, что последовательное внесение улучшений будет сопровождаться ростом стоимости объекта, превышающим затрату на их создание, до достижения точки максимальной продуктивности, после чего затраты по созданию дополнительных улучшений не будут полностью компенсированы увеличением стоимости объекта.

Принцип сбалансированности – любому типу недвижимости должно соответствовать оптимальное сочетание составляющих, которое позволит получить максимальный доход и, следовательно, более высокую стоимость объекта недвижимости. Сбалансированность элементов объекта определяется на основе требований рынка. Несбалансированность сроков и объемов инвестирования со сроками строительства может привести к "замораживанию" средств или, при их нехватке, к "замораживанию" строительства. Недостаточность улучшений или перегруженность земли может привести к уменьшению ее стоимости.

Третья группа – принципы, основанные на представлениях пользователя.

Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности или чем затраты на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Эксперт-оценщик, анализируя поток дохода от эксплуатации собственности, определяет его максимальную стоимость исходя из сопоставления потоков доходов от других аналогичных объектов, характеризующихся схожим риском и качеством продукции. Принцип замещения является основным при использовании рыночного подхода.

Принцип ожидания основан на том, что на стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом. Ожидания, связанные с недвижимостью, приносящей доход, выражаются в получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Поскольку деньги приносят доход в виде процента и поскольку происходят инфляционные процессы, рубль, полученный в будущем, имеет меньшую стоимость, чем сегодняшний рубль. Речь идет о стоимости денег во времени. Процесс пересчета будущих рублей в текущие стоимости называется дисконтированием. Для определенной текущей стоимости будущих прибылей, ожидаемых от пользования объектом собственности, важно скорректировать прогнозируемую прибыль с учетом поправки на ее стоимость во времени, он является основным при реализации доходного подхода к оценке.

Принципы, связанные с внешней средой. В эту группу входят принципы: внешних воздействий, изменения, спроса и предложения, соответствия, конкуренции.

Принцип внешнего воздействия основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности,

доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;

- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;

- административные: ставки налогов и зональные ограничения;

- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Принцип изменения. Ситуация на рынке постоянно изменяется. Одни объекты появляются, другие изменяют профиль, выпускают другую продукцию, либо закрываются. Изменяются экономическая, социальная, техническая, политическая сферы деятельности, которые влияют на стоимость оцениваемых объектов. Жизненный цикл любых объектов проходит стадии рождения, роста, стабилизации и упадка. И от того, в какой стадии развития находится объект или его окружающая среда (район, город, отрасль), будет зависеть стоимость его имущества: если в стадии роста – стоимость будет выше, если в стадии упадка – стоимость будет ниже.

Принцип гласит: стоимость объектов собственности постоянно изменяется под воздействием внутренних факторов, а также окружающей и рыночной среды. В связи с этим эксперты-оценщики осуществляют оценку стоимости собственности на конкретную дату.

Принцип спроса и предложения. На стоимость объектов собственности оказывает большое влияние соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то цены растут, если предложение превышает спрос, то цены падают. Цены стабильны, если спрос соответствует предложению. Однако ввиду несовершенства рынка, на котором осуществляется продажа объектов, кроме соотношения спроса и предложения, большое влияние на цену купли-продажи оказывают искусство торгов, количество участников торгов, схемы финансирования данной сделки и другие факторы. Это

влияние возрастает, если сделку необходимо провести в короткие сроки.

Обычно спрос оказывает на цену большее влияние, чем предложение, так как спрос более изменчив. Эта рыночная тенденция хорошо просматривается на российском рынке, где цены объектов в основном зависят от возможностей инвесторов.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень архитектуры, удобств, характера использования собственности соответствует потребностям и ожиданиям местного рынка.

Принцип соответствия реализуется в виде двух принципов: регрессии и прогрессии.

Принцип регрессии определяет уменьшение стоимости собственности при ее переулучении относительно рыночных условий.

Принцип прогрессии заключается в том, что стоимость недоулучшенной собственности повышается благодаря окружающей застройке.

Принцип конкуренции основан на том, что рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции.

Капитал движется туда, где имеется наибольшая прибыль, поэтому туда, где извлекаются избыточные или монопольные прибыли, пытаются проникнуть новые субъекты. Конкуренция – это соревнование предпринимателей в получении прибыли. Конкуренция обостряется в тех сферах экономики, где намечается рост прибыли. Обострение конкуренции ведет к росту предложения и снижению прибыли (если не увеличивается спрос). Чем больше сопоставимых объектов недвижимости предлагается на продажу, тем меньше будет цена. Итоговая оценка рыночной стоимости недвижимости не может превышать текущие цены предложения аналогичных объектов.

Инвестирование в недвижимость, как правило, требует привлечения заемных средств, принятие финансовых решений базируется на расчетах о целесообразности, т.е. эффективности привлечения заемных средств.

Инвестор, привлекая заемный капитал, предполагает не только приобрести недви-

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

жимость, но и получить больший доход на собственный капитал. На эту отдачу влияет соотношение величин заемного и собственного капитала. Инвестору выгодно привлекать заемный капитал, пока доход на его средства больше, чем процент по кредиту или когда доходность инвестиционного проекта в целом выше, чем процент по кредиту.

Основной критерий эффективности привлечения заемного капитала – такое соотношение собственного и заемного капитала, при котором увеличивается отдача на собственные средства инвестора.