

3.4. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Родионова Н.В., к.э.н., доцент,
заведующая кафедрой региональной экономики,
предпринимательства и управления

*Российский государственный
социальный университет*

Данная статья посвящена актуальной проблеме рынка оценочной деятельности объектов недвижимости. В работе рассматриваются особенности установления цен, уделено особое внимание тем случаям, когда необходима обязательная оценка объекта недвижимости, доказываются необходимость учета международных правил и стандартов требований законодательства, раскрываются и анализируются факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта. Автор подчеркивает значимость данной проблемы как для экономики страны в целом, так и для каждого продавца и покупателя данного товара, имеющего свою специфику и особенности. Учитывая отечественный и зарубежный опыт оценочной деятельности, автор наметил проблемы и пути их решения, учитывая при этом особенности региона страны в целом, ценности и приоритеты населения.

Статья предназначена для студентов и аспирантов экономических вузов, будет интересна для преподавателей и профессионалов рынка недвижимости.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Стоимость объекта недвижимости может рассматриваться в качестве основного интегрального показателя ценности этого объекта как экономического ресурса, способного обеспечивать удовлетворение потребностей его пользователей на соответствующем уровне. Эта способность определяется характеристиками самого объекта и качеством системы управления. В связи с этим все процедуры оценки недвижимости оказываются практически полностью востребованными в качестве основных элементов анализа эффективности хозяйствования на объекте. Существенную роль в экономическом анализе будет играть рыночная стоимость объекта, а также норма отдачи на капитал как основной инструмент оценки и экономического анализа.

Как следует из Закона РФ «Об оценочной деятельности» [1], целью оценочной деятельности является установление для объектов оценки какого-либо вида стоимости. Определим вначале понятие стоимости и признаки, которыми стоимость отличается от цены и затрат.

Различают два вида стоимости: стоимость в обмене и стоимость в пользовании. Под стоимостью в пользовании понимается денежная сумма, которая считается соответствующей уровню полезности объекта гражданских прав для его собственника или конкретного пользователя – без выставления этого объекта на открытый рынок. Стоимость в пользовании основывается на вкладе, вносимом данным объектом гражданских прав в стоимость того предприятия, частью которого он является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого объекта к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Определение стоимости в пользовании может осуществляться при реорганизации предприятий.

В практике оценки обычно определяется стоимость в обмене, которая может иметь место при выставлении объекта на открытый рынок.

Стоимость (в обмене) – это расчетная (гипотетическая, предполагаемая) денежная сумма, которую по-

тенциальные покупатель и продавец могут считать достаточной для обмена на оцениваемый объект гражданских прав в коммерческой сделке в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Таким образом, стоимость выражается денежной суммой, которая может быть передана покупателем продавцу в предполагаемой сделке.

В современной системе рынков используются разнообразные виды стоимости, соответствующие конкретным ситуациям и задачам субъектов рыночных отношений, но для целей оценки важно выделить две группы ЭТИХ ВИДОВ:

- экономические виды стоимости, определяемые только экономическими интересами и закономерностями, отражающие взгляды рынка на выгоды, получаемые тем, кто является или может стать собственником объекта на дату оценки;
- нормативные виды стоимости, рассчитываемые по правилам, устанавливаемым государственными, муниципальными или ведомственными органами управления и обремененные интересами этих органов, не в полной мере соответствующими рыночным отношениям.

В Стандартах вводится широкое понятие специальной стоимости объекта оценки как стоимости, для определения которой в нормативном правовом акте или в договоре на оценку ставятся условия, отличные от условий для экономических видов стоимости. При этом любой из видов оцениваемой стоимости называется базой оценки.

Экономические виды стоимости объекта могут быть определены, если выполняются условия:

- наличие полезности объекта как экономического блага, способного удовлетворить какие-либо потребности человека;
- ограниченность предложения объектов данного типа как экономического ресурса, необходимого для обеспечения жизнедеятельности человека;
- наличие платежеспособного спроса на объекты данного типа;
- возможность передачи права собственности или иного права, определяющего юридический статус объекта оценки, от владельца этого права иному лицу как потенциальному покупателю объекта.

Цена – это конкретная денежная сумма, которая уплачена (если сделка состоялась), потребована (продавцом) или предложена (покупателем) в состоявшейся или планируемой конкретной сделке в обмен на объект гражданских прав (товар или услугу).

Цена, в отличие от стоимости, относится к конкретному месту и времени, к конкретным экономическим субъектам рынка – независимо от того, была эта сумма объявлена открыто или осталась в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов денежная сумма, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости этих объектов сделки. Цена обычно является индикатором стоимости, принимаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты – это денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства оцениваемого объекта (товара или услуги). Денежная сумма, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Расчет затрат для объекта оценки может основываться на расчетной величине, либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства – это затраты на создание точной копии существующего объекта как нового (без износа и устаревания) – с использованием аналогичных проектов, технологий, материалов и дизайна, в текущих ценах на дату оценки.

Расчетная величина затрат замещения – это затраты на создание – в текущих ценах на дату оценки – нового объекта, равной с оцениваемым объектом полезности (без износа и устаревания), созданного с использованием проектов, технологии, материалов и дизайна, применяемых на рынке в настоящее время [5].

Стоимость отличается от цены тем, что она, хотя и относится к конкретному объекту и к определенному моменту времени, обнаруживается лишь в результате расчета и может проявиться (или не проявиться) в предполагаемой сделке с объектом.

Оценкой называется совокупность процедур, обеспечивающих определение (установление) величины какого-либо вида стоимости, что исключает возможность применения словосочетания «оценка стоимости».

Целью оценки является стоимость, вид которой определяется обозначенным в договоре между оценщиком и заказчиком назначением (предполагаемым использованием) результата оценки.

Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделок с объектами оценки:

- купли-продажи имущества;
- страхования;
- кредитования;
- передачи имущества в аренду;
- налогообложения;
- внесения имущества в уставной капитал;
- при реорганизации и реструктуризации имущественных комплексов;
- разрешении имущественных споров;
- принятии управленческих решений и для других целей.

В соответствии с российским законодательством оценка объектов является обязательной в следующих случаях:

- приватизация;
- передача в доверительное управление, в аренду;
- при передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- при продаже, ином отчуждении или использовании в качестве предмета залога объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с такими объектами;
- возникновение спора о стоимости объекта оценки, в том числе при национализации имущества;
- ипотечное кредитование физических лиц и юридических лиц при возникновении споров о величине стоимости предмета ипотеки;
- составление брачных контрактов и раздел имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон при возникновении спора о стоимости этого имущества;
- выкуп или иное предусмотренное законодательством РФ изъятие имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- проведение оценки объектов в целях контроля правильности уплаты налогов при возникновении спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Оценка недвижимого имущества и имущественных прав оказывается необходимой при совершении с ними возмездных операций.

Понятие рыночной стоимости, представленное в Федеральном законе «Об оценочной деятельности»:

«...под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны 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, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собою разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме» [1].

Рыночная стоимость

Понятие рыночной стоимости, представленное в Стандартах:

«Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке, которая реализовалась бы после проведения надлежащего маркетинга и во время которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения».

Новая редакция определения понятия рыночной стоимости

В качестве базового примем определение, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности», добавив к нему весьма существенные детали, рекомендуемые определениями и комментариями, содержащимися в Стандартах. Такой выбор обосновывается необходимостью работы в правовом пространстве РФ с учетом международных правил и в предположении, что окончательный выбор полноты понятия стоимости и предмета оценки при определении ее цели принадлежит договаривающимся сторонам [2].

Новая редакция определения понятия – рыночная стоимость объекта гражданских прав – это расчетная денежная сумма, на которую с высокой степенью вероятности может быть обменен объект на дату оценки в моделируемой оценщиком коммерческой сделке между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом на открытом рынке в условиях конкуренции среди готовых продать продавцов и готовых купить покупателей, когда стороны действуют компетентно, расчетливо и без принуждения, располагая всей необходимой информацией, а на величине денежной суммы сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- мотивы продавца и покупателя являются типичными для условия рынка, одна из сторон моделируемой сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, в расчет не принимается дополнительное предложение покупателя, с особым интересом;
- стороны моделируемой сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, исходя из условия, что будет реализован вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- объект оценки представлен на открытый рынок после должного маркетинга посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, и перед датой оценки, совпадающей с датой последнего посещения объекта оценщиком, находился на открытом рынке в течение промежутка времени, равного среднерыночному периоду экспозиции для данного типа товара;

- расчетная денежная сумма, на которую может быть обменен объект оценки, представляет собою разумное вознаграждение за этот объект без каких-либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны, без вычета из этой суммы издержек и налогов, связанных с моделируемой сделкой;
- за объект оценки выражен в денежной форме.

Новая редакция определения понятия рыночной стоимости учитывает все мотивы типичных субъектов сделки, моделируемой оценщиком для условий реального рынка. Указанная стоимость определяется оценщиком на основе моделирования поведения типичного покупателя и типичного продавца, ориентирующихся при этом на рыночные сделки с аналогичными объектами.

Обязательное условие привязки стоимости к определенной дате дополняется условием, по которому дата оценки должна совпадать с датой последнего посещения объекта оценщиком. Поскольку в противном случае в отчете об оценке объекта не найдут отражения возможные изменения ценообразующих характеристик объекта (например, появление трещин в стене) в период между датой последнего осмотра объекта и указанной в отчете датой оценки.

Готовность продать и готовность купить – необходимое уточнение для критерия отбора участников сделки по мотивации принятия решения.

Чтобы оценить рыночную стоимость, оценщик вначале должен выбрать вариант наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки – наиболее вероятного использования объекта, которое является юридически допустимым, физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и обеспечивающим максимальную продуктивность объекта, при которой стоимость оцениваемого объекта окажется наивысшей. Условие выбора варианта ННЭИ записано не в комментариях, а в самом определении понятия, к тому же здесь говорится не только о наиболее эффективном, но также и о наилучшем использовании. Данное уточнение обосновываем необходимостью выбора функционального назначения объекта, не только экономически целесообразного, но также в полной мере согласованного с общественными интересами – в соответствии со значимостью социальной сущности оцениваемой недвижимости [3].

Оцениваемый объект выставлен на рынок наиболее подходящим образом и уже находится на рынке в течение среднерыночного периода экспозиции, предшествующего дате оценки. Это положение должно быть отражено не в комментариях, а именно в тексте определения понятия, поскольку соотношение периода экспозиции с датой оценки обязательно для обоснования возможности использования сравнительного подхода к оценке недвижимости. В рамках этого подхода предполагается, что объекты сравнения были выставлены на продажу после должного маркетинга и находились на открытом рынке до даты сделки в течение времени экспозиции, характерного для данного вида товара на данном рынке.

В приведенном определении понятия рыночной стоимости учитывает возможность оплаты продавцом покупки не только денежными средствами, но и их эквивалентом – имуществом, услугами, ценными бумагами, неимущественными правами. Введение этого пункта означает, что при таком способе финансирования сделки оценщик обязан определить рыночную стоимость указанных товаров в денежном выражении [2].

Обратим внимание также на то, что сущность понятия рыночной стоимости дополнительно характеризует ино-

гда не учитываемое суждение о том, что рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. Недвижимость, как правило, связана с материальными, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами сопутствующими юридическим интересам, что в некоторых случаях может привести к генерации объектом оценки отрицательного денежного потока. Например, отрицательной может быть стоимость объекта недвижимости, в составе которого находится значительно устаревшее здание, имеющее отрицательную стоимость (из-за внешнего устаревания), превышающую по абсолютной величине стоимость свободного земельного участка, а затраты на снос такого здания превышают стоимость свободного земельного участка.

Какую стоимость нужно оценивать для целей купли-продажи объекта оценки? Подавляющее большинство заказчиков оценки и практикующих оценщиков полагают, что для целей купли-продажи надлежит оценивать именно рыночную стоимость.

Объект недвижимости, выставленный на продажу на рыночных условиях вскоре после даты оценки, будет продан существенно позднее – через промежуток времени, следующий за датой оценки. Денежная сумма, которую продавец в действительности получит в момент продажи объекта (на рыночных условиях), может существенно отличаться от рыночной стоимости, определенной на дату оценки. Для этого случая оказывается полезным введение понятия стоимости реализации объекта, используемой оценщиками Великобритании.

Стоимость реализации определяется как расчетная денежная сумма, на которую объект может быть обменен в момент, «следующий» за моментом оценки и «отстоящий» от этого последнего на промежуток времени, равный величине типичного для местного рынка периода экспозиции, необходимого для продажи объекта, – при сохранении всех остальных признаков рыночной стоимости: определение понятия стоимости реализации совпадает с определением понятия рыночной стоимости по всем позициям, кроме условия «привязки» ее величины к дате оценки и к дате последнего посещения объекта оценщиком.

Заказчику оценки нужно знать величину денежной суммы, которую он может получить в результате сделки на дату этой сделки. Поэтому оценка для целей купли-продажи непременно должна обеспечить получение о стоимости реализации (на прогнозируемую дату продажи объекта в будущем), при этом рыночная стоимость служит ориентиром для назначения цены предложения [2].

Обсуждая с заказчиком оценки вопросы выбора вида стоимости как базы оценки, оценщик-консультант может рекомендовать заказчику стратегию и тактику ведения торга. Так, если в результате оценки окажется, что стоимость реализации примерно равна рыночной стоимости, то цену предложения целесообразно назначить примерно равной рыночной стоимости.

В реальном для современного рынка случае существенного превышения стоимости реализации над рыночной стоимостью целесообразно рекомендовать продавцу «стартовать» с верхней границы доверительного интервала (интервала доверия) для величины рыночной стоимости. Оценщик-консультант объяснит заказчику оценки, что понятное желание продавца назначить стартовую цену, равную стоимости реализации, – с существенным превышением верхней гра-

ницы доверительного интервала – может привести к потере части потенциальных покупателей.

Если стоимость реализации окажется заметно меньше рыночной стоимости, можно рекомендовать продавцу назначить цену предложения, равную нижней границе доверительного интервала (интервала доверия) для величины рыночной стоимости. Такой вариант решения повышает конкурентные преимущества продавца на «падающем» рынке, – особенно в случае, если указанное «падение» связано с существенным превышением предложения над спросом.

В случае ограничения времени экспозиции оценивается ликвидационная стоимость, приведено ниже.

Ликвидационная стоимость – это стоимость, определение которой отличается от определения рыночной стоимости содержанием части п. «в»: при оценке ликвидационной стоимости время экспозиции на открытом рынке меньше рыночно необходимого (активы ликвидируемого предприятия продаются за более короткое время и, следовательно, несколько дешевле).

Ликвидационная стоимость определяется на дату оценки, в то время как собственно ликвидационная сделка может осуществиться позднее даты оценки. В этом случае следует оценивать стоимость ограниченной реализации.

Стоимость ограниченной реализации – это стоимость, определение которой отличается от определения понятия ликвидационной стоимости условием «привязки» ее к дате, отличной от даты оценки: стоимость ограниченной реализации определяется как расчетная денежная сумма, на которую объект может быть обмещен на дату, «следующую» за датой оценки и «отстоящую» от этой последней на период экспозиции, заданный условием ликвидации, – при сохранении всех остальных признаков ликвидационной стоимости.

Стоимость ограниченной реализации отличается от стоимости реализации меньшим временем экспозиции объекта на рынке: это время определяется дополнительными условиями собственника или условиями, внешними по отношению к собственнику. При этом ликвидационная стоимость может служить ориентиром для назначения цены предложения по ускоренной сделке. Указанная цена предложения может быть принята равной:

- величине ликвидационной стоимости, если стоимость ограниченной реализации примерно равна ликвидационной стоимости,
- верхней границе доверительного интервала (интервала доверия) для величины ликвидационной стоимости, если стоимость ограниченной реализации больше ликвидационной стоимости,
- нижней границе доверительного интервала (интервала доверия) для величины ликвидационной стоимости, если стоимость ограниченной реализации меньше ликвидационной стоимости.

При очень срочной продаже (время экспозиции – менее двух месяцев) стоимость ограниченной реализации оказывается внутри интервала доверия для ликвидационной стоимости.

Рассмотренные виды стоимости отличались от рыночной временными характеристиками – датой «привязки» стоимости или периодом экспозиции. Однако для ликвидационной стоимости и стоимости ограниченной реализации допускалось некоторое отклонение от условия реализации на объекте оценки варианта наилучшего и наиболее эффективного использования (п. «б» определения понятия рыночной стоимости).

Отличается от рыночной стоимости «ослаблением» требования реализации варианта наилучшего и наиболее эффективного использования и еще одна стоимость – инвестиционная.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определение которой совпадает с определением понятия рыночной стоимости за исключением части п. «а»: инвестиционная стоимость рассчитывается для сделки, в которой мотивы продавца и (или) покупателя являются нетипичными для рынка. Эти мотивы ориентированы на конкретные специфические условия реализации и расчетной эффективности проекта инвестора-покупателя (тогда сумма может быть больше рыночной стоимости) или продавца (тогда сумма может быть меньше рыночной). В угоду «инвестиционному интересу» одна из сторон может ослабить условие соответствия использования объекта требованию п. «б» определения понятия рыночной стоимости объекта оценки.

Инвестиционная стоимость определяется оценщиком в случаях:

- если рассматривается вариант совершения сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного покупателя;
- если объект оценки предназначен к использованию в качестве вклада в конкретный инвестиционный проект;
- при обосновании или анализе инвестиционного проекта, в котором предполагается использование объекта оценки;
- при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия.

Условие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, ослабленное в определениях понятий предыдущих трех видов стоимости, не выполняется вовсе, если речь идет о стоимости в текущем использовании.

Стоимость в текущем использовании – это стоимость, определение которой отличается от определения понятия рыночной стоимости корректировкой п. «б»: при определении понятия стоимости в текущем использовании оценка объекта производится, исходя из условия сохранения на этом объекте в течение длительного промежутка времени после даты оценки функций предшествующего периода, не соответствующих требованиям наилучшего и наиболее эффективного использования.

При определении стоимости в текущем использовании оценщик рассматривает объект как свободный от обязательств и допускает возможность обмена, основанного только на рыночных предложениях по продолжению существующего использования. При этом следует отличать стоимость в текущем использовании от стоимости в пользовании, которая существенна для конкретного пользователя и потому не связана с рынком.

Чаще всего стоимость в текущем использовании определяется для объектов недвижимости, являющихся значимой частью какого-либо комплекса, выполняющего заданную функцию в системе разделения труда. Эта стоимость обычно меньше рыночной стоимости, но иногда оказывается равной рыночной – в случае, когда текущее использование является наилучшим и наиболее эффективным [3].

В практике стоимость в текущем использовании применяется при оценке недвижимости для целей составления финансовой и бухгалтерской отчетности, используемой для ведения бизнеса. Для этой цели понятие стоимости любого актива считается идентичным понятию чистой текущей стоимости замещения, равной наи-

меньшей стоимости остающегося эксплуатационного потенциала актива на дату балансового отчета.

К производным от рыночной стоимости можно отнести две стоимости, устанавливаемые институтами страхования и ипотечного кредитования: страховую и залоговую стоимости.

Страховая стоимость – это стоимость, которая является базой для определения размера возмещения ущерба (страховой суммы) при наступлении страхового случая и расчета страховых взносов (страховых премий), которые уплачиваются страхователем (собственником объекта или его представителем) страховой компании (страховщику). По Гражданскому кодексу РФ (ст. 947) страховая сумма не должна превышать величину «действительной стоимости», а в Федеральном законе «Об оценочной деятельности» действительной признается рыночная стоимость.

На практике страховая стоимость является предметом договора, чаще всего она трактуется как стоимость строительства точной копии застрахованного строения в данной местности за вычетом потерь стоимости вследствие износа (имеется в виду бухгалтерская амортизация) на дату заключения договора страхования. В особо оговариваемых случаях предусматривается выбор в качестве страховой стоимости рыночной или остаточной стоимости, уменьшенной на скидку за согласие страхователя на изъятие из перечня компонентов страхуемого строения части элементов отделки, фурнитуры и т.п. («страхование с франшизой»). При страховании отделки помещений страховая (действительная) стоимость определяется размером расходов, необходимых для восстановления отделки в прежнем виде за вычетом потерь из-за износа.

Залоговая стоимость – это стоимость объекта оценки, используемая как база для расчета суммы кредита при выдаче последнего под залог данного объекта. Величина залоговой стоимости устанавливается соглашением залогодателя с залогодержателем и не превышает рыночную стоимость. При оформлении кредита банку необходимо знать также величину и динамику изменения величины стоимости ограниченной реализации, обеспечивая далее мониторинг этого изменения. Разница между залоговой стоимостью и размером кредита должна быть больше разницы между рыночной стоимостью и ликвидационной стоимостью, которая оказывается весьма близкой к стоимости ограниченной реализации вследствие требований организации сверхсрочной (менее двух месяцев) продажи для обеспечения возвратности кредита.

В качестве залоговой можно использовать рыночную стоимость дополнительным обоснованием величины кредита как доли от рыночной стоимости, – причем величина этой доли определяется условием размера кредита, который должен быть меньше ликвидационной стоимости объекта залога. В РФ уровень рисков невозврата кредитов несколько выше, ликвидационная стоимость составляет 0,80 от рыночной стоимости, и здесь банки предлагают кредиты в размере 0,70 (очень редко – до 0,75) от рыночной стоимости объекта залога. Однако при этом банки используют в качестве залоговой стоимости уменьшенную (произвольным образом) величину рыночной стоимости.

Духу международных и европейских стандартов оценки соответствовала бы рекомендация всем банкам считать залоговой стоимостью нижнюю границу

доверительного интервала (интервала доверия) для значения рыночной стоимости, найденной с учетом всех рисков. Это позволило бы обеспечить повышение надежности кредитных договоров, избавившись от произвола в назначении залоговой стоимости.

Таким образом, при оценке объекта недвижимости для целей залога рекомендуется определять:

- для заемщика – рыночную стоимость с доверительным интервалом (интервалом доверия), определенным с учетом всех рисков возможного невозврата кредита;
- для кредитора – рыночную стоимость с доверительным интервалом (интервалом доверия), определенным с учетом всех рисков возможного невозврата кредита, а также ликвидационную стоимость – с прогнозом изменения ее в течение действия договора кредитования.

Из перечня видов стоимости производных от рыночной, особого внимания заслуживает так называемая специальная стоимость, введенная в новых Стандартах. Специальная стоимость объекта оценки – это стоимость, для определения которой в договоре об оценке оговариваются условия, не включенные в понятия рыночной или иной, рассмотренной ранее стоимости. К оговариваемым условиям относится наличие физической, функциональной или экономической связи объекта оценки с некоторым другим объектом гражданских прав. Конкретным примером проявления специальной стоимости является приращение рыночной стоимости, возникающее в результате слияния двух или большего числа интересов в имуществе. Таким образом, специальная стоимость может рассчитываться оценщиком в целях определения синергетического эффекта при группировке единичных объектов в комплексы, при реорганизации предприятия. Эта стоимость может проявляться при определении стоимости действующего предприятия и рассматриваться в качестве разновидности инвестиционной стоимости.

Отметим также представленное в Стандартах важное для условий переходного периода понятие стоимости объекта оценки с ограниченным рынком как стоимости объекта, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи товаров, свободно обращающихся на рынке.

Рыночная стоимость в «чистом виде» может быть использована при внесении объекта в уставный капитал акционерного общества или при целевой продаже государственного имущества [2].

НОРМАТИВНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ СТОИМОСТИ

В оценочной практике приходится определять и нормативные виды – восстановительную, остаточную кадастровую, для налогообложения, для выкупа земли. Кроме того, при реализации оценочных процедур понадобятся вспомогательные стоимости: воспроизводства, замещения, утилизации, которые представляют собою базу для оценки рыночной стоимости улучшений на разных этапах жизненного цикла объекта.

К нормативным могут быть отнесены виды стоимости, предписанные к использованию в бухгалтерской отчетности: восстановительная и остаточная балансовая.

- Восстановительная стоимость определяется как сумма прямых и косвенных затрат, предусмотренных сметами на строительство данного конкретного объекта, рассчитанная в текущих ценах (как правило, на начало текущего года). По этой стоимости ставится на баланс предприятия

построенное на его деньги и принятое от подрядчика по акту приемки-передачи законченное строительством здание или сооружение. Нормативный характер этой стоимости определяется запретом включения в ее состав косвенных издержек за период от момента сдачи объекта до начала доходной эксплуатации, а также важной для инвестора величины прибыли предпринимателя.

- Остаточная (балансовая) стоимость определяется как разность восстановительной стоимости (при постановке на баланс нового строения) или цены приобретения объекта в сделке купли-продажи (при постановке на баланс предприятия строения, созданного не на деньги предприятия) и величины потери стоимости, рассчитанной по искусственным правилам, установленным для бухгалтерской отчетности. При этом, кроме ограничения видов источников потери стоимости (не учитывается функциональное и внешнее устаревание), предусматривается определенное правило нормирования этой потери стоимости процентом бухгалтерской амортизации. Следует иметь в виду, что остаточная (как и восстановительная) стоимость рассчитывается в текущих ценах.

Рассчитываются по законодательно установленным правилам стоимость для налогообложения, кадастровая стоимость и стоимость (нормативная цена) выкупа земли.

- Стоимость для налогообложения является базой исчисления налога на недвижимость (землю и улучшения). Ставки налога на землю устанавливаются нормативными актами (Федеральный закон «О плате за землю» и нормативные акты органов власти субъектов Федерации). В качестве налогооблагаемой базы для строений в настоящее время используется остаточная (балансовая) стоимость объекта. В перспективе в качестве базы для налогообложения единого объекта недвижимости планируется использовать стоимость, производную от кадастровой стоимости. Нормативный характер стоимости для налогообложения определяется нормированием выбора варианта базы расчета размера налога, нормативным характером остаточной стоимости, а также нормируемым выбором метода оценки кадастровой стоимости, производной от рыночной (методы массовой оценки, нормативно модифицируемые с учетом особенностей развивающегося рынка недвижимости).
- Кадастровая стоимость – стоимость недвижимого имущества, оцениваемая методами массовой оценки на определенную дату и на базе рыночной стоимости. Кадастровая стоимость устанавливается для целей государственного учета национального богатства, для приватизации, налогообложения и других целей – в порядке, определенном законодательством РФ. Обсуждается также возможность использования кадастровой стоимости для определения размеров компенсации собственникам недвижимого имущества потерь вследствие катастроф (природных и техногенных), а также вследствие изъятия объекта недвижимости для государственных нужд.
- Стоимость выкупа («нормативная цена») земли рассчитывается по правилам, установленным положениями федерального и местного законодательства о плате за землю и меняется в зависимости от местоположения (региональной принадлежности) земель. Стоимость выкупа устанавливается в размере, кратном локальной ставке земельного налога (в крупных поселениях ставка дифференцируется по зонам градостроительной ценности), но ограничивается сверху предельно допустимой величиной стоимости, не превышающей нескольких десятков процентов от кадастровой стоимости выкупаемого участка земли.

Отмечаются три вида стоимости, играющих роль при оценке экономических и нормативных видов стоимости – стоимостей воспроизводства, замещения и утилизации улучшений.

- Стоимость воспроизводства определяется как стоимость нового строительства гипотетического объекта улучшений (как точной копии улучшений в составе оцениваемого

объекта недвижимости), выполненного по тому же проекту, с использованием тех же материалов, технологий, машин и квалификации рабочих, которые применялись при создании объекта оценки. Отличительной особенностью стоимости воспроизводства в сравнении с восстановительной стоимостью является дополнительный учет в составе стоимости воспроизводства косвенных затрат, понесенных инвестором (продавцом) после приемки-передачи готового объекта на предпродажную подготовку или на «доведение» объекта до полномасштабного использования по назначению, а также с учетом предпринимательской прибыли (прибыли внешнего инвестора).

- Стоимостью замещения называется сумма прямых и всех косвенных издержек с прибылью предпринимателя для нового строительства улучшений в составе оцениваемого объекта недвижимости (на земельном участке, аналогичном участку оцениваемого объекта), которые в полной мере обеспечивают выполнение всех функций, реализуемых в оцениваемом объекте недвижимости. Эта стоимость отличается от стоимости воспроизводства дополнительным условием, что новое строительство выполнено по современному проекту (без функционального устаревания), из современных материалов, с применением современной техники и современных технологий. Как правило, стоимость замещения используется в оценке, если она меньше стоимости воспроизводства. Расчет этой стоимости одновременно с расчетом стоимости воспроизводства полезен для выявления функционального устаревания объекта оценки.
- Стоимость утилизации – это денежная сумма, на которую объект оценки, представленный как совокупность содержащихся в нем элементов и материалов, может быть обременен на дату оценки. Предполагается, что утилизационная стоимость определяется при отсутствии возможности полезного использования объекта оценки в существующих рыночных условиях. Причиной этому может быть либо завершение жизненного цикла объекта, либо появление существенных повреждений, вследствие чего дальнейшее использование данного объекта по назначению оказывается невозможным или экономически нецелесообразным. Объекты, проданные для утилизации, могут быть перестроены, преобразованы для аналогичного или иного использования, а также могут служить источником запасных частей для другого имущества, которое еще может эксплуатироваться. В простейшем варианте утилизационная стоимость может представлять собой стоимость лома или сырья для переработки – без учета стоимости дополнительного ремонта и подготовки элементов к продаже (эта стоимость необходима при оценке компенсации затрат на снос строения).

ПРИНЦИПЫ И ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Оценка (определение стоимости) объекта гражданских прав осуществляется на основании совокупности экономических принципов, позволяющих определить степень воздействия различных факторов на ценность этого объекта. Принципы объединены в группы, различающиеся источниками и характером зависимости стоимости объекта оценки от характеристик и взаимосвязей с рыночной средой, от особенностей интересов пользователей этого объекта.

Анализ взаимосвязи и взаимовлияния компонентов собственности

Первая группа принципов учитывает особенности взаимосвязи и взаимовлияния элементов (компонентов собственности) в составе объекта гражданских прав. К этой группе относятся принципы:

- добавочной продуктивности;
- вклада;
- увеличивающейся и уменьшающейся отдачи;

- сбалансированности;
- экономического разделения;
- экономического размера.

Важнейшим в этой группе является принцип добавочной продуктивности земли, суть которого проявилась при выделении части чистого дохода, генерируемой собственно объектом недвижимости, из дохода от бизнеса, реализуемого на этом объекте. Здесь принимается во внимание, что в создании продукта бизнеса существуют четыре фактора производства:

- высший менеджмент (система координации производства);
- труд (основной и вспомогательный персонал, участвующий в производстве);
- капитал (основные средства, включая строения и коммуникации с обслуживающим персоналом);
- земля (земельный участок, используемый для реализации основной и всех вспомогательных функций предприятия).

Три первых фактора производства амортизируются, и на их долю полагается выделить из чистого дохода от реализации продукта бизнеса те суммы, которые обеспечивают простое воспроизводство ресурса, а также приходящуюся на эти суммы «справедливую» часть прибыли. Оставшаяся часть дохода относится к 4-му фактору производства – земле (в текущем варианте ее использования) как природному ресурсу, не амортизируемому и не требующему затрат на воспроизводство.

Принцип вклада того или иного фактора производства (ресурса) в стоимость объекта учитывает то, что экономическая стоимость отдельного элемента в составе объекта определяется изменением стоимости всего объекта при добавлении в него или при изъятии из него указанного элемента [3].

Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи на вложенный капитал свидетельствует о том, что при монотонном увеличении размера этого ресурса прибыль на капиталовложения сначала растет, а затем, достигнув максимума, начинает уменьшаться. Принцип используется при выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Иллюстрацией этого принципа может служить вывод о существовании максимума зависимости стоимости земельного участка от высоты построенного на нем здания.

Из последних примеров следует принцип сбалансированности (принцип баланса), который указывает на то, что в случае, если объект оценки состоит из двух и более составных элементов, необходимо анализировать возможности проявления функциональных связей несогласованности этих элементов. В частности, необходимо исследовать возможность оптимизации соотношения между количественными характеристиками всех факторов производства, приложенных к земельному участку, или в составе основных средств предприятия: избыточность (для имеющихся строений) или перегруженность земельного участка строениями снижает эффективность использования земли, избыточность или недостаток оборудования, снижает эффективность использования недвижимого имущества предприятия. Очевидно, что этот принцип должен учитываться при анализе с целью выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта при оценке недвижимости и бизнеса.

Из принципа возрастающей и уменьшающейся отдачи следует вывод о немонотонном характере зависимости величины отдачи на капитал от размера одного из ресурсов и о существовании величины размера

упомянутого ресурса, оптимальной с точки зрения величины дохода объекта. Этот феномен определен принципом экономического размера, который, в отличие от предыдущих, дополнительно указывает на целесообразность объединения нескольких земельных участков до размера участка, оптимального для данного типа строения. Этот принцип используется при выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования нескольких земельных участков или единиц другого вида актива путем анализа возможности увеличения выгоды (и стоимости) этих участков или активов при объединении их в один (синергетический эффект комплексирования активов).

При оценке недвижимости применять этот принцип, анализируя возможности использования земельного участка, исходя из потребностей рынка в улучшениях, предполагает изменение концепции анализа с целью выбора варианта использования земельного участка как свободного: вместо того, чтобы перебирать варианты использования оцениваемого участка, анализ начинается с выявления рыночных потребностей в улучшениях.

Принцип экономического (экономически целесообразного) разделения объекта, предусматривающий возможность дробления физической (или) юридической сущности объекта на отдельные элементы с продажей этих элементов порознь, предусматривает такое дробление, если оно ведет к повышению стоимости объекта в целом. При этом необходимо анализировать варианты:

- пространственное (физическое) деление объекта на части с отдельной продажей прав пользования воздушным пространством над участком, прав пользования собственно земельным участком и прав использования участка недр под земельным участком, а также с делением и продажей земельного участка по частям;
- юридическое деление пакета прав на объект отдельной продажей прав пользования, прав владения и прав распоряжения объектом, с отдельным анализом целесообразности продажи ограниченного права пользования чужим имуществом, реализацией проектов совместной аренды, договоров опционов, корпоративных операций, с использованием первых и младших залоговых обязательств;
- деление на части времени владения или пользования объектом с продажей разным пользователям права пользования объектом в разное время суток и в разные сезоны, с разнесением во времени продажи одному лицу сначала прав пользования и владения объектом, а затем – и прав собственности на объект.

Для комплекса из трех зданий на одном участке может оказаться предпочтительным (наиболее выгодным) делением объекта с отнесением к этим объектам соответствующих частей земельного участка комплекса. Другим примером может служить ситуация с разделением и продажей по частям полного права собственности на объект: если объект использования в качестве финансового актива, то продажа объекта после сдачи его в аренду на рыночных условиях может привести к увеличению общего дохода от сделки.

ПРИНЦИПЫ АНАЛИЗА ВЛИЯНИЯ РЫНОЧНОЙ СРЕДЫ

Вторая группа принципов учитывает влияние на рыночную стоимость объекта особенностей связей его характеристик с характеристиками рыночной среды. В эту группу включаются принципы:

- соотношения спроса и предложения;
- зависимости;
- соответствия;

- изменения;
- конкуренции.

Определяющую роль здесь играет принцип соотношения спроса и предложения, согласно которому вероятная цена сделки (купли-продажи или сдачи в аренду, а следовательно, и стоимость объекта определяется соотношением спроса и предложения для данного вида товара на локальном рынке недвижимости. Определяющую роль здесь играет положение, согласно которому цена сделки (купли-продажи или сдачи в аренду объекта оценки) между субъектами рынка, а следовательно, и стоимости объекта определяется соотношением спроса и предложения для данного вида товара в соответствующем сегменте рынка.

Спросом на объекты гражданских прав называется количество данного вида объектов как товара, который покупатели желают приобрести, имея для этого необходимые средства. Количественная характеристика спроса определяется в промежутках времени для определенного числа покупателей, и на нее, кроме цены спроса, оказывают влияние характеристики объекта и среды его функционирования. Предложением конкретных объектов гражданских прав называется количество данного вида товара, который его собственники желают продать на рынке. Количественная характеристика предложения определяется в рамках заданного (выбранного) промежутка времени для определенного числа собственников товара и на нее, кроме цены предложения, оказывают влияние характеристики рынка этого вида товара, возможности и желания его производителей и собственников.

Выделяются три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны так, что в результате рыночных сделок формируется равновесная рыночная цена объектов гражданских прав;
- спрос на объекты недвижимости оцениваемого типа превышает предложение, что определяет рост рыночных цен на эти объекты;
- предложение объектов недвижимости данного типа превышает спрос, что определяет снижение рыночных цен на указанные объекты (товары и услуги).

Принцип зависимости обращает внимание на необходимость учета при определении стоимости объекта зависимости этой стоимости от характеристик окружающей среды, к которым относятся:

- свойства природного ландшафта и окружающей застройки;
- особенности позиционирования объекта относительно системы источников снабжения ресурсами и потребителей продукции бизнеса пользователей объекта.

При оценке объекта надлежит учитывать зависимость его стоимости от уровня затрат на обеспечение доступа от объекта оценки до источника ресурсов или потребителя («стока») продукции. Следует иметь в виду, что, согласно принципу зависимости, объект оценки в свою очередь оказывает влияние на стоимость других объектов, расположенных поблизости.

Принцип соответствия устанавливает феномен влияния на стоимость объекта степени соответствия его свойств запросам предпочтениям рынка: архитектурные излишества, недостатки планировочных решений (низкие потолки, малые размеры кухни в квартире), контрастирующие элементы оформления могут приводить к снижению стоимости объекта. Следствием этого феномена является изменение стоимости объекта при изменениях характеристик среды (принципы «регрессии» и «прогрессии») [3].

Принцип изменения обязывает аналитика учитывать в оценке недвижимости зависимость стоимости объекта от времени. Изменение стоимости связывается с изменением внешних физических, юридических, экономических и социальных условий функционирования объекта, с ухудшением эксплуатационных качеств самого объекта и с изменениями вкусов и предпочтении пользователей. Принцип используется при реализации доходного подхода к оценке и при выборе варианта ННЭИ.

Принцип конкуренции указывает на необходимость учета действия рыночного механизма, который подавляет источники сверхприбыли: если использование какого-либо объекта недвижимости под какую-либо функцию приносит весьма высокие доходы, непременно находятся собственники объектов, желающие получить такие же прибыли на своих (других) объектах путем репрофилирования их под высокодоходную функцию. Этот принцип задает основу анализа достоверности прогноза будущих доходов при оценке стоимости объекта с позиции типичного покупателя.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПРЕДПОЧТЕНИЙ ТИПИЧНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Третья группа принципов учитывает влияние на рыночную стоимость объекта особенностей связей его характеристик с предпочтениями типичного пользователя. Эта группа включает в себя принципы: полезности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основополагающим для всей теории оценки является принцип полезности, который устанавливает очевидное правило, согласно которому объект может иметь какую-то стоимость, если он способен удовлетворить какие-либо потребности пользователя. Полезность является ключевым критерием при оценке любых объектов гражданских прав. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого объекта. Полезность рассматривается применительно к конкретным условиям, с учетом совокупности юридических, политических, физических, экологических, функциональных, экономических и социальных факторов. При этом обращается внимание на условия, при которых достигается оптимизация полезности – в том числе посредством включения объекта оценки в структуру комплекса объектов и на протяжении всего периода использования объекта или упомянутого комплекса таких объектов.

Принцип ожидания, обосновывающий применение доходного подхода к оценке объекта, руководит типичным покупателем при принятии решения о допустимой величине суммы сделки купли-продажи: здесь оказывается важной возможность обеспечения будущими доходами возврата капитала, потраченного на сделку, и получения достойного дохода на этот капитал.

Принцип замещения, используемый в затратном подходе к оценке, опирается на здравый смысл и гласит, что типичный покупатель не станет платить за оцениваемый объект сумму, большую той, за которую можно купить или создать (с учетом стоимости денег во времени) другой объект равной полезности.

Особое место в этой группе занимает принцип ННЭИ объекта оценки, который учитывает, что при анализе ценности объекта типичный пользователь рассматривает возможность обеспечения максимально продук-

тивного использования этого объекта. При этом наилучшим считается функциональное использование, которое обеспечивает максимально полное (в соответствии с потребительскими стандартами) удовлетворение потребностей пользователей данного ресурса. При формировании качественного критерия выбора функционального назначения объекта, эта часть принципа должна учитываться при любом назначении объекта, в том числе и при использовании объекта, не предполагающем извлечения дохода (наличие социальной сущности недвижимости). Наиболее эффективным признается использование, при котором удается добиться максимальной продуктивности объекта. Эта часть принципа формирует количественный критерий выбора функции, обеспечивая при этом достижение максимальной доходности объекта [5].

Реализация принципа ННЭИ объекта, обязательная в оценке рыночной стоимости недвижимости, необходима также в практике управления недвижимостью и управления доходностью инвестиций в недвижимость, если перед управляющим ставится задача обеспечения максимальной продуктивности объекта.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРОЦЕДУР, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценке предшествует подготовительный этап с уточнением физических и юридических характеристик объекта оценки, с установлением цели оценки и вида оцениваемой стоимости, с определением даты оценки и особых условий работ по оценке, поставленных заказчиком. Далее надлежит осмотреть объект и оценить объем работ с уточнением перечня и источников получения необходимых данных. После этого определяется состав и квалификация исполнителей, разрабатываются график и календарный план выполнения этапов работы, устанавливается объем финансирования и заключается договор об оценке.

При заключении договора об оценке необходимо учитывать требования законодательства. В частности, устанавливается, что договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме, и в нем должны быть представлены: основания заключения договора:

- вид объекта оценки с точным указанием его местоположения и описанием основных характеристик;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- размер и условия выплаты денежного вознаграждения за проведение оценки объекта;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
- сведения о принадлежности оценщика к саморегулируемой организации оценщиков.

В договоре об оценке фиксируется факт ознакомления заказчика с требованиями законодательства, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также со стандартами оценки.

Оценочная деятельность начинается со сбора и анализа данных об оцениваемом объекте и об окружающей среде:

- данных о земельном участке, о технических и эксплуатационных характеристиках улучшений
- правоустанавливающих документов и сведений об обременении объекта правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

- данных о характеристиках физической среды, включая сведения об особенностях окружающего ландшафта, о характере застройки и особенностях климата, об экологических характеристиках среды и опасностях катастроф;
- информации об особенностях правового пространства функционирования, развития и обращения объекта оценки, включая сведения о публичных сервитутах, об ограничениях в области землепользования градостроительства, охраны памятников, устанавливаемых местными органами законодательной и исполнительной власти;
- сведений об экономической среде, в том числе данных о сделках с аналогичными объектами на местном рынке недвижимости, об арендных ставках и издержках доступности кредитных ресурсов, о тенденциях изменения спроса и предложения;
- информации о социальной среде, включая данные о преступности, о предпочтениях населения, о характеристиках престижности района расположения объекта.

На основании анализа полученной информации осуществляется выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Далее выполняются расчеты рыночной стоимости объекта с использованием трех подходов, позволяющих учесть представления типичного продавца (затратный подход) и типичного покупателя (доходный подход) о справедливой цене сделки с такого вида объектами, а также оценить величину равновесной цены (рыночный подход) для такого вида объектов на основании сведений о реальных сделках с ними.

- Затратный подход основывается на определении денежных средств, необходимых для приобретения земельного участка и для создания точной копии (воспроизводство) объекта оценки или на создание функционального аналога (замещение) этого объекта, с учетом прибыли предпринимателя и за вычетом потерь, связанных с износом и устареванием объекта оценки.
- Доходный подход основывается на определении текущей стоимости будущих доходов от эксплуатации и перепродажи объекта оценки.
- Рыночный подход предусматривает оценку равновесной цены на основании сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, проданными или предложенными к продаже на местном рынке недвижимости.

Эти подходы реализуются с использованием разнообразных методов и техник, выбираемых оценщиком самостоятельно с обоснованием сделанного выбора.

Результаты расчетов, полученные с использованием указанных подходов к оценке, обобщаются и согласовываются между собой, обеспечивая обоснование единой итоговой величины стоимости объекта оценки, с указанием доверительного интервала (интервала доверия) для этой величины, определяемого с учетом результатов анализа рисков и определения погрешностей использованных методов и техник. При этом – в соответствии с аксиомой теории оценки – величины рыночной стоимости, полученные разными методами, должны быть (теоретически) одинаковыми – при условии независимости источников информации и технологий расчетных процедур в рамках различных подходов. Практически это означает, что различия величин стоимости, полученных разными методами, не должны выходить за границы интервалов доверия (эти интервалы должны представлять собою «пересекающиеся множества»).

Максимальная уверенность в том, что найденная расчетная денежная сумма действительно является рыночной стоимостью этого объекта, обеспечивается применением всех трех подходов одновременно.

Заключительным этапом работ по оценке объекта является своевременное составление в письменной форме и

передача заказчику отчета об оценке, который не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение его пользователей. В соответствии с законодательством в отчете в обязательном порядке указываются:

- дата определения стоимости объекта оценки, а также дата составления и порядковый номер отчета;
- основания, цели и задачи проведения оценки объекта;
- юридический адрес оценщика и сведения о членстве в саморегулируемой организации;
- точное описание объекта оценки с указанием реквизитов собственника и балансовой стоимости объекта оценки (если собственник объекта – юридическое лицо);
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта, обоснование их использования при проведении оценки, перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения, а также допущения, принятые при проведении оценки объекта;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- перечень документов, использованных оценщиком при установлении количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся важными для полноты обоснования величины стоимости объекта. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном в соответствии с требованиями закона, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством, или в судебном порядке не установлено иное [2].

Особое внимание уделяется спорам о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете. Такие споры разрешаются судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность. Существовало, что эти судебные органы вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ.

КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ ПРИ ВЫБОРЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Важнейшим элементом программы работ по исполнению заказа на оценку объекта недвижимости в условиях конкуренции на рынке оценочных услуг становится «спутный консалтинг» для заказчика оценки. Начинается этот консалтинг уже на стадии переговоров о предмете договора – при выборе заказчиком вида стоимости и в обосновании потенциальных возможностей использования результатов оценки.

Перед приглашенным оценщиком может быть поставлена задача оценки стоимости актива – чаще всего рыночной стоимости для целей купли-продажи. В этом случае оценщик прежде всего уточняет вопрос об ожиданиях заказчика по сроку получения средств продажи объекта. При этом могут выявиться варианты:

- предельно срочное проведение сделки с целью расчетов по долгам;
- продажа комплекса в рамках программы конкурсного управления в связи с банкротством предприятия;

- реализация сделки до момента предстоящих платежей по контрактам на поставку нового оборудования, реконструкцию производственных зданий или иных срочных платежей;

- продажа комплекса как непрофильного актива в текущем состоянии на инвестиционных или на рыночных условиях.

Обсуждая с собственником вопрос о выборе вида стоимости, оценщик начинает (как и подавляющее большинство заказчиков) с рыночной стоимости объекта в текущем состоянии.

Следует рекомендовать собственнику объекта оценки назначить цену предложения («стартовую» цену для будущей сделки) равной:

- величине рыночной стоимости, если она примерно равна стоимости реализации;
- верхней границе доверительного интервала, установленного оценщиком для величины рыночной стоимости, если стоимость реализации больше рыночной стоимости, и нижней границе доверительного интервала для величины рыночной стоимости, если стоимость реализации меньше рыночной стоимости.

Если первый вариант очевиден, то другие варианты требуют обоснований, так как:

- при росте цен на недвижимость продавец обычно выражает пожелание выбрать в качестве стартовой цены величину стоимости реализации;
- при снижении цен на рынке собственник, как правило, желает «стартовать» с цены, превышающей цену спроса и вероятную цену сделки купли-продажи на дату оценки, т.е. с цены, превышающей величину рыночной стоимости.

Литература

1. Об оценочной деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 июля 1998 г. : ред. от 30 июня 2008 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости [Текст] / С.В. Грибовский. – СПб. : Питер, 2001.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости [Текст] : учеб. пособие / С.В. Грибовский. – М. : Маросейка, 2009.
4. Дорожкин В.Р. Ценообразование и управление стоимостью в строительстве [Текст] / В.Р. Дорожкин. – Воронеж. Изд-во им. Е.А. Болховитинова, 2003.
5. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости [Текст] / Е.С. Озеров. – СПб. : МСК, 2007.

Ключевые слова

Недвижимость, стоимость; цена; рынок; оценка стоимости; особенности оценки.

Родионова Надежда Владимировна

РЕЦЕНЗИЯ

Данная статья посвящена актуальной проблеме рынка оценочной деятельности объектов недвижимости. В работе рассматриваются особенности установления цен, уделено особое внимание тем случаям, когда необходима обязательная оценка объекта недвижимости, доказывается необходимость учета международных правил и стандартов требований законодательства, раскрываются и анализируются факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта. Автор подчеркивает значимость данной проблемы как для экономики страны в целом, так и для каждого продавца и покупателя данного товара, имеющего свою специфику и особенности. Учитывая отечественный и зарубежный опыт оценочной деятельности, автор наметил проблемы и пути их решения, учитывая при этом особенности региона страны в целом, ценности и приоритеты населения.

Есть все основания для того, чтобы статью Родионовой Н.В. «Особенности оценки недвижимости» опубликовать в печати.

Новичков В.И., д.э.н., профессор, зав.кафедрой политической экономики и международных экономических отношений

3.4. FEATURES OF AN ESTIMATION OF THE REAL ESTATE

N.V. Rodionova, Candidate of Sciences (Economic), the Senior Lecturer, Managing Chair «Regional Economy, Business and Management»

Russian State Social University

Given article is devoted an actual problem of the market of estimated activity of objects of the real estate. In work features of an establishment of the prices are considered, the special attention is paid to those cases when the obligatory estimation of object of the real estate is necessary, necessity of the account of the international rules and standards of requirements of the legislation is proved, the factors influencing on рыночную a project cost reveal and analyzed. The author underlines the importance of the given problem both for a national economy as a whole, and for each seller and the buyer of the given goods having the specificity and features. Considering domestic and foreign experience of estimated activity, the author has planned problems and ways of their decision, considering thus features of region of the country in whole, values and population priorities.

Article is intended for students and post-graduate students of economic high schools, will be interesting to teachers and professionals of the market of the real estate.

Literature

1. S.V. Gribovsky. An estimation of the profitable real estate. – SPb.: Peter, 2001.
2. S.V. Gribovsky. An estimation of the profitable real estate: the Manual, – M: Maraseyka, 2009.
3. E.S. Ozerov. The economic analysis and a real estate estimation. SPb.: Publishing house «MOSCOW TIME», 2007.
4. V.R. Dorozhkin. Pricing and management in cost in building. – Voronezh. Publishing house of E.A.Bolhovitina, 2003.

Keywords

Real estate; cost; the price; the market; estimation of cost; features of an estimation.