

## ОСОБЕННОСТИ ПРОБЛЕМ В ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Лактикова Т.Ю., магистрант,

Левковская М.А., магистрант,

Сердюк Р.А., магистрант,

Шиховцов А.А., кандидат физико-математических наук, доцент,

Кубанский государственный технологический университет

**Аннотация:** в статье отражены ключевые особенности оценки недвижимости и подходов к её осуществлению. Данная статья отражает актуальность проблемы несовершенства в подходах к оценке недвижимости и предлагает пути к их решению.

В связи с совершенствованием экономики и улучшением развития торгово-рыночных отношений, в последние десять лет оценочная деятельность продвинулась на несколько шагов вперед. На текущий момент – это достаточно точный и относительно независимый инструмент, который позволяет решать задачи, связанные с проведением оценки. Относительно независимый лишь потому, что оценочная деятельность регулируется не только со стороны саморегулируемых организаций (СРО), но и со стороны государства. Оценщики, выполняющие различные задачи по проведению оценки, должны быть квалифицированы, грамотно подкованы и соблюдать технические и экономические нормы и требования.

Авторами представлены краткое описание текущей законодательной базы по оценочной деятельности в России, даны определения и их характеристика, приведена подробная описательная классификация подходов к оценке недвижимости с указанием достоинств и недостатков в их применении. Отдельно обозначены проблемы подходов и даны решения приведенных проблем.

**Ключевые слова:** оценка, экономика, оценочная деятельность, недвижимое имущество, рыночная стоимость, подходы к оценке недвижимости, рынок недвижимости

Прежде чем перейти к проблеме подходов определения рыночной стоимости объекта недвижимости, затронем общие положения о регулировании оценки стоимости объектов, включая оценку рыночной стоимости.

Одним из основных нормативных правовых актов в области проведения оценки и вопросов регулирования является закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ (далее – закон №135-ФЗ).

Оценочная деятельность представляет собой профессиональную деятельность в области управления стоимостью материальных и нематериальных объектов [5].

Согласно ч. 1 ст. 3 закона №135-ФЗ под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность, направленная на устано-

вление стоимости, предусмотренной стандартами оценки [3], в частности:

- рыночной;
- кадастровой;
- ликвидационной;
- инвестиционной;
- иной стоимости.

Оценка недвижимого имущества проводится на основании специального нормативного акта – Федерального стандарта оценки (ФСО) «Оценка недвижимости» №7 [2].

Все известные методы оценки образуют группу, состоящую из трех основных подходов к оценке недвижимости (рис. 1):

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

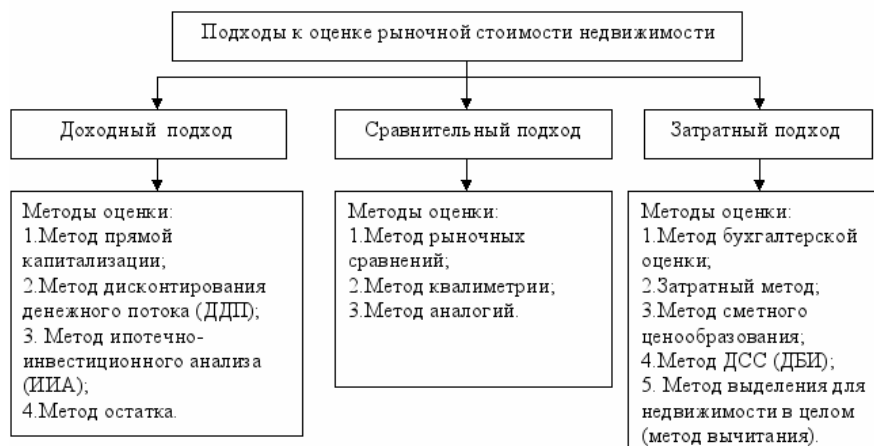


Рис. 1. Подходы к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Подход к оценке – это комплекс мероприятий и приемов, которые объединены общей методологией. Методом выполнения оценки является последовательность процедур, при помощи которой определяется стоимость объекта в рамках реализации конкретного подхода. Цена – это денежная сумма, которая запрашивается, предлагается и уплачивается сторонами по предлагаемой или совершаемой сделке [5].

Объекты оценочной деятельности – это конкретные материальные объекты, объекты творческой и интеллектуальной деятельности, объекты права требования, права владения, информационная собственность, услуги и работы, а также иные объекты, относящиеся к гражданскому праву.

Под стоимостью объекта подразумевается наиболее вероятная расчетная величина, которая определяется на дату оценки в соответствии с избранным видом стандарта оценки РФ [1].

В процессах оценки имущества участвуют непосредственно оцениваемый объект и некий субъект. Оценка каждого объекта проводится по специальным технологиям и методам. Специализацией оценочных работ является область, в которой производится оценка конкретным методом.

Несовершенство применяемых подходов при оценке недвижимости можно обозначить следующим образом (табл. 1):

Таблица 1

### Основные недостатки подходов к оценке недвижимости

	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Наилучшая область применения	Оценка жилой недвижимости (прямое сравнение)	Новые здания Государственные здания/общественные здания Объекты специального назначения	Недвижимость, приносящая доход (инвестиционная)
Недостатки	1. Часто отсутствует информация об аналогичных объектах 2. Трудности в получении информации об особенных условиях сделки. 3. Зависимость от стабильности и активности рынка. 4. Сложность согласования данных о существовании различающихся аналогов. 5. Чаще всего основан на предшествующих событиях и не учитывает изменения в будущих.	1. Затраты в большинстве случаев не эквивалентны рыночной стоимости. 2. Для более точного результата оценки нужны большие затраты труда. 3. Сумма затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости не соответствует затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ. 4. Сложности при расчете стоимости воспроизводства старых строений. 5. Затруднения при определении величины накопленного износа старых строений и сооружений. 6. Земельный участок должен оцениваться отдельно от строений. 7. Ряд проблем при оценке земельных участков.	1. Трудно найти: - экономическую ренту - типичные расходы - норму прибыли 2. Носит вероятностный характер. 3. Сложное прогнозирование будущих доходов. 4. Затруднительно определить ставку дисконта и ставку капитализации будущих доходов. 5. Практически не применим для оценки молодых и быстрорастущих компаний из-за невозможности точно оценить будущие доходы.

Некоторые комментарии относительно совершенствования методов даны непосредственно в подп. «д» п. 22 ФСО №7, в частности [2]:

– при использовании качественных методов учитываются взаимосвязи, полученные при анализе цен сделок, предложений или экспертных мнений;

– при методе корректировок используются такие категории, как объект оценки, объект-аналог, элемент сравнения и вклад элемента сравнения в ценообразование объекта: объекта оценки сравнивается с объектом-аналогом по элементам сравнения при корректировке цены.

В судебной практике отмечается необходимость обоснования применяемого подхода. Как пример, отказ от корректировок по виду разрешенного использования из-за возможности за-

стройки аналоговых участков офисами (определение ВС РФ от 15.07.2015 №35-АПГ15-5). В каждом отчете необходимо кратко описать, почему применяется тот или иной метод. Зачастую, это всегда напрямую связано с видом оцениваемой недвижимости (для жилой недвижимости – сравнительный подход, для бизнеса – доходный подход, для новых строений – затратный подход).

Если для оценки использовались разные методы и подходы, то результаты должны быть согласованы с отражением результатов согласования в отчете об оценке [2].

Если в рамках одного подхода использовались разные методы, то выполняется промежуточное согласование для получения предварительного результата в рамках данного подхода [2].

Итоговый результат, согласно п. 28 ФСО №7 [2], составляется в результате анализа промежуточных результатов с учетом достоинств и недостатков подходов.

Самым популярным методом оценки недвижимости можно назвать метод сравнительного подхода. Это связано с тем, что этот метод сочетает в себе весь комплекс остальных методов. Применение его позволяет использовать весь комплекс механизмов, позволяющих совершить наиболее точную и полную оценку рассматриваемого объекта [5].

Особенностью этого метода является то, что необходимо рассматривать не только сам объект, но и его аналоги. Сравнивая стоимость аналогичных объектов, изучая их рыночные положения, выявляя тенденции рынка, появляется возможность совершить наиболее полную и точную оценку рассматриваемого объекта.

Однако используя этот метод, необходимо помнить, что нужно подбирать достаточный аналог, с большим количеством и объемом информации.

Аналог должен обладать такими же характеристиками, как и рассматриваемый объект. Невозможно провести сравнение оцениваемого объекта с другим, но недостаточно аналогичным объектом. Таким образом и появляется проблема применения данного метода на практике, так как данный метод может функционировать только в условиях стабильного развитого рынка.

Для сравнительного метода важно отсутствие постоянного роста или падения цены. Необходима постоянная стабильность, одна и та же величина. В связи с этим, проблема состоит в том, что при изменении рынка, может измениться и цена аналога объекта. Получается, что оценка будет неполной, некорректной [5].

Таким образом можно выделить следующие проблемы использования метода сравнения:

- необходимость стабильной ситуации на рынке;
- необходимость исследования аналога.

Особенностью доходного подхода является использование метода прогнозирования ожидаемых доходов и расчета ставки доходности и капитализации, которая отражает изменения с течением времени [11]. Всё это требует особых знаний и умений от эксперта-оценщика.

Данный подход включает в себя четыре метода оценки недвижимости, которые требуют грамотного и профессионального подхода, анализа и расчета, что приводит к трудоемкой и крайне внимательной работе оценщика.

Из этого следует вывод, что главной проблемой доходного подхода является низкий уровень квалифицированных специалистов, способных справиться со сложным прогнозированием будущих результатов и затрат. Только квалифицированный и опытный оценщик может просчитать с высокой точностью доходность объекта на долгосрочные перспективы, также учитывая при этом факторы, способные повлиять на итоговую стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Данная проблема является следствием того, что в нашей стране в настоящее время подготовка специалистов оценочной деятельности не достигла профессионального уровня.

Для решения этой проблемы 1 июля 2017 года вступили в силу положения статей Федерального закона №172-ФЗ, обязывающие оценщиков подтверждать свою квалификацию путем сдачи квалификационного экзамена в течение каждых трех календарных лет.

Также следует повышать квалификацию сотрудников путем направления их на специальные курсы по повышению квалификации, обучающие семинары и форумы оценщиков, где люди могут поделить своим опытом и привнести новые элементы в уже известные способы оценки.

Затратный подход необходим для определения затрат, требующихся для воспроизводства нового или замещения старого объекта недвижимости с учетом износа и устаревания.

В ряде случаев результаты данного метода не обладают достаточной точностью и достоверностью, так как за основу берутся базовые цены и данные из старых сборников, а при расчете корректировок на текущие цены может возникнуть ошибка в расчетах или цены могут измениться к моменту расчета.

Например, возникают трудности при использовании данного подхода на этапе определения стоимости незастроенного участка с учетом варианта его наиболее эффективного использования. Также могут возникнуть проблемы при определении рыночной стоимости объекта путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, а также учесть величину износа объекта оценки. Как правильно, эти методы наиболее сложны в виду того, что требуется сопоставить несколько десятков коэффициентов и провести глубокий и сложный пересчет характеристик объекта оценки и объекта-аналога, к тому же нужно учитывать коэффициенты стоимости строительных материалов, которые обновляются ежеквартально.

Затратный подход базируется на предположении, что затраты, требующиеся для создания оцениваемого объекта в его текущем состоянии или

для воспроизведения его потребительских свойств, являются достаточным направлением для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В попытках достичь наиболее точного результата можно столкнуться с быстрым ростом затрат труда: для того, чтобы можно было применить методы количественного анализа, который позволит получить максимально точные результаты, необходимы дополнительные затраты во времени и профессиональности кадров [9].

Для того чтобы избежать ошибок, провести наиболее полную и правильно оценку, необходимо использовать несколько подходов в совокупности. Применение одного или двух подходов для проверки правильности оценки позволит избежать ошибок и выявить наиболее возможную цену для рассматриваемого объекта. При проведении оценки затратным или доходным подходом, всегда рекомендуется выполнять сравнительный анализ рыночных цен в условиях текущей ситуации на

рынке недвижимости во избежание ошибок и неточностей при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, существует большое количество подходов оценки недвижимого имущества. Каждый подход имеет свои особенности и характеристики. При использовании одного из подходов, необходимо четко придерживаться регламентов, законодательства, правилам проведения оценки.

#### Заключение

В статье рассмотрены актуальные проблемы при применении подходов к оценке недвижимости. Были даны определения оценочной деятельности, подходам к оценке недвижимости; сформирована текущая ситуация применения подходов к оценке жилой недвижимости; выделены определенные проблемы и недостатки каждого из подходов, даны рекомендации по их возможному уточнению при совместном использовании при проведении оценки недвижимости.

#### Литература

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N135-ФЗ (последняя редакция 28.11.2018). URL: <https://base.garant.ru/12112509/> (дата обращения: 05.12.2019)
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)". URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180061/cb79bf0adb561730b5a291bfc6be4a94f0f44eaf/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/cb79bf0adb561730b5a291bfc6be4a94f0f44eaf/) (дата обращения: 05.12.2019)
3. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)". URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/) (дата обращения: 05.12.2019)
4. Авдеев И.М. Экономика. М.: Инфра-М, Финансы и статистика, 2017. 496 с.
5. Глуценко И.И. Оценочная деятельность. М.: ИП Глуценко В. В., 2017. 116 с.
6. Завадская З.Л. Макроэкономика: учебное пособие. М.: СпортАкадемПресс, 2015. 496 с.
7. Крохина Ю.А. Макроэкономика: учебник. М.: Инфра-М, Норма, 2015. 624 с.
8. Лопатина Н.Е. Теневая экономика и как с ней бороться. М.: Экономика, 2016. 632 с.
9. Лукьяненко Л.А., Байбикова К.Г. Проблемы применения затратного подхода при оценке недвижимости. Ижевск, «Фотинские чтения», 2015. №1 (3). С. 204 – 206. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28423532> (дата обращения: 06.12.2019)
10. Маховикова Г.А. Антимонопольная политика РФ. М.: Юрайт, 2015. 40 с.
11. Мирзоян Н.В. Анализ применения сравнительного подхода в соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. №6 (165). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-primeneniya-sravnitel'nogo-podhoda-v-sootvetstvii-s-federalnym-standartom-otsenki-otsenka-nedvizhimosti-fso-7> (дата обращения: 06.12.2019)

#### References

1. Federal'nyj zakon "Ob ochenochnoj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii" ot 29.07.1998 N135-FZ (poslednyaya redakciya 28.11.2018). URL: <https://base.garant.ru/12112509/> (data obrashcheniya: 05.12.2019)
2. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.05.2015 N298 "Ob utverzhenii Federal'nogo standarta ocenki "Cel' ocenki i vidy stoimosti (FSO N2)". URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180061/cb79bf0adb561730b5a291bfc6be4a94f0f44eaf/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/cb79bf0adb561730b5a291bfc6be4a94f0f44eaf/) (data obrashcheniya: 05.12.2019)
3. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 25.09.2014 N611 "Ob utverzhenii Federal'nogo standarta ocenki "Ocenka nedvizhimosti (FSO N7)". URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/) (data obrashcheniya: 05.12.2019)

4. Avdeev I.M. *Ekonomika. M.: Infra-M, Finansy i statistika, 2017. 496 s.*
5. Glushchenko I.I. *Ocenochnaya deyatel'nost'. M.: IP Glushchenko V. V., 2017. 116 s.*
6. Zavadskaya Z.L. *Makroekonomika: uchebnoe posobie. M.: SportAkademPress, 2015. 496 s.*
7. Krohina YU.A. *Makroekonomika: uchebnik. M.: Infra-M, Norma, 2015. 624 s.*
8. Lopatina N.E. *Tenevaya ekonomika i kak s nej borot'sya. M.: Ekonomika, 2016. 632 s.*
9. Luk'yanenko L.A., Bajbikova K.G. *Problemy primeneniya zatratnogo podhoda pri ocenke nedvizhimosti. Izhevsk, «Fotinskie chteniya», 2015. №1 (3). S. 204 – 206. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28423532> (data obrashcheniya: 06.12.2019)*
10. Mahovikova G.A. *Antimonopol'naya politika RF. M.: YUrajt, 2015. 40 s.*
11. Mirzoyan N.V. *Analiz primeneniya sravnitel'nogo podhoda v sootvetstvii s federal'nym standartom ocenki «Ocenka nedvizhimosti (FSO № 7)» // Imushchestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2015. №6 (165). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-primeneniya-sravnitel'nogo-podhoda-v-sootvetstvii-s-federalnym-standartom-otsenki-otsenka-nedvizhimosti-fso-7> (data obrashcheniya: 06.12.2019)*

---

## THE PECULIARITIES OF THE PROBLEMS IN APPROACHES TO REAL ESTATE VALUATION

*Laktikova T.Yu., Master Student,*

*Levkovskaya M.A., Master Student,*

*Serdyuk R.A., Master Student,*

*Shikhovtsov A.A., Candidate of Physical and Mathematical Sciences (Ph.D.), Associate Professor, Kuban State Technological University*

**Abstract:** the article reflects the key features of real estate valuation and approaches to its implementation. This article reflects the relevance of the problem of imperfection in approaches to real estate valuation and suggests ways to solve them.

In connection with the improvement of the economy and the improvement of the development of trade and market relations, in the last ten years, valuation activity has moved several steps forward. At the moment, this is a fairly accurate and relatively independent tool that allows solving the tasks associated with the assessment. Relatively independent only because valuation activities are regulated not only by self-regulatory organizations (SRO), but also by the state. Appraisers performing various tasks of the assessment should be qualified, well-versed and comply with technical and economic norms and requirements.

The authors provide a brief description of the current legislative framework for valuation activities in Russia, give definitions and their characteristics, provide a detailed descriptive classification of approaches to real estate valuation, indicating the advantages and disadvantages of their application. The problems of approaches are separately identified and solutions to these problems are given.

**Keyword:** valuation, economics, valuation activities, real estate, market value, approaches to real estate valuation, estate market