

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-46

Воронова С. П., Кобец И. Ю.

**УЧЕТ ВЛИЯНИЯ РИСКА И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ
ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Петербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия*

Аннотация. В статье проанализировано понятие рыночная стоимость. Рассмотрены подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Описаны основные риски в подходах и методах нахождения рыночной стоимости.

Ключевые слова: рыночная стоимость, доходный подход, сравнительный подход, затратный подход.

Voronova S. P., Kobets I. Y.

**ACCOUNTING OF RISK INFLUENCE
AND UNCERTAINTY WHEN DETERMINING
THE MARKET VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS**

*Petersburg State Transport University Emperor Alexander I,
St. Petersburg, Russia*

Abstract. The article analyzes the concepts of market value. Here considered approaches and methods to assessment of market value of real estate. The main risks in the approaches and methods of finding the market value are described.

Keywords: market value, income approach, comparative approach, cost-efficiency approach.

Как известно, риски и неопределенность присутствуют во всех сферах человеческой деятельности, и, конечно, в сферах, связанных с недвижимостью.

В соответствии с Федеральным законом № 135 рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства [1].

Задача оценщика на основе определенного задания объективно оценить рыночную стоимость объекта, в том числе учитывая влияние риска и неопределенности [2, 3].

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости существует 3 подхода:

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта [2].

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых

имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2].

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и старения. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [2].

Каждый из подходов содержит несколько методов оценки рыночной стоимости недвижимости.

Доходный подход: метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежного подхода, метод ипотечно-инвестиционного анализа, метод остатка. Сравнительный подход: метод сравнения продаж, метод квалиметрии, метод аналогий. Затратный подход: метод балансовой оценки, метод дисконтирования бухгалтерских издержек, метод сметного ценообразования, затратный метод.

Практика применения методов оценки показала, что не все используемые методы объективно и в полной мере оценивают влияние риска и неопределенности на рыночную стоимость объекта.

Использование доходного подхода к оценке объекта коммерческой недвижимости позволяет учесть основные риски и отразить их влияние на стоимости объекта недвижимости. Если ожидаются постоянные или незначительно изменяющиеся в динамике доходы в условиях низкого уровня неопределенности, в таком случае используется метод прямой капитализации. Тем не менее, он ненадежен при учете специфических рисков. В случаях, когда доходы характеризуются непостоянством и выраженной нерегулярностью, то используется метод дисконтированных денежных потоков (ДДП), который является основным методом в рамках

доходного подхода, т. к. позволяет наиболее точно учесть вероятные риски. Метод ДДП базируется на учете доходов, приносимых объектом недвижимости инвестору в будущем, а также учитывает выручку от возможной продажи.

Использование сравнительного подхода в определении рыночной стоимости в полной мере не учитывают риски и неопределенность. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. В силу неучета параметров даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т. п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок. Поправочные коэффициенты, которые также определяются на основе статистических данных (например, метод парных продаж) и поэтому неизбежно содержат погрешность, также являются источником неопределенности.

При затратном подходе сложно учесть риск и неопределенность т. к. присутствует неоднозначность величины прибыли предпринимателя, которая учитывается в расчетной формуле при оценке недвижимости. Кроме того, неоднозначность величины снижения рыночной стоимости вследствие износа и устаревания. Отсутствуют стандартные правила и алгоритмы, обеспечивающие однозначное определение величины изнашивания и устаревания.

Таким образом, выбор метода оценки влияет не только на степень точности оцениваемого результата, но и возможность учета влияния факторов неопределенности.

Литература

1. Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
4. **Воронова С. П.** Совершенствование методов оценки инвестиционно-строительных рисков на этапах жизненного цикла объекта недвижимости (на примере гостиничных комплексов Санкт-Петербурга): дисс. на соискание ученой степени канд. эконом. наук. СПб.: ГАСУ, 2009. 150 с.

5. Управление рисками в экономике: проблемы и решения / под ред. д-ра техн. наук, проф. С. Г. Опарина. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2015. 340 с.