XXIX Неделя науки СПбГТУ. Материалы межвузовской научной конференции.Ч.VII: С.193-195, 2001.
© Санкт-Петербургский государственный технический университет, 2001.

УДК 658.5/65.011.56

А.Д. Шаталов (асп. каф. МБ), А.А. Миролюбов, к.э.н., доц.

К ВОПРОСУ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО ФОНДА

На современном этапе развития рынка недвижимости оценка объектов недвижимости является одним из важнейших этапов в операциях купли-продажи. Оценка – это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Государство дает каждому объекту оценку, которая, как правило, во много раз меньше рыночной стоимости. Обычно именно эта “государственная” оценка заносится в договор купли-продажи, а реальные расчеты между покупателем и продавцом недвижимой собственности осуществляются неофициально, по согласованной цене, соответствующей реальной рыночной стоимости квартиры. Это наносит огромный вред развитию рынка недвижимости, вызывает большие неудобства для его участников и потери государства в налоговых поступлениях.

Специфика рынка жилья и циркулирующих на нем информационных потоков определяет методические проблемы и особенности практической реализации каждого из трех классических подходов (сравнение продаж, оценки по доходности и по затратам).

I этап: Выбор метода.

1. Сравнительная оценка рыночных продаж (оценка по аналогам).

При использовании метода аналогов выбираются несколько объектов, близких по характеристикам к оцениваемому объекту, и рассчитываются корректировки, отражающие различия между ними.

2. Затратный подход.

Затратный подход опирается на расчет восстановительной стоимости объекта, т.е. стоимости его воспроизводства – строительства точной копии или замещения – создания аналога на современном техническом уровне.

Методы реализации затратного подхода позволяют определить базовые затраты ($З_Б$) для “типичного” объекта недвижимости – аналога оцениваемого объекта. Затем должна быть составлена смета оценки стоимости воспроизводства дополнительных преимуществ, свойственных данному объекту (отделки, двери, сантехника и т. п.), и устранения его специфических дефектов. Полученная величина дополнительных затрат ($З_{ДОП.}$) может оказаться как положительной, так и отрицательной, а окончательная оценка стоимости по затратному методу может быть определена по формуле

$$S_З = З_Б + З_{ДОП.} \tag{1}$$

3. Оценка по доходности (Доходный метод).

При таком подходе используется информация о рыночной величине годовой оплаты при сдаче в аренду аналогичного объекта (A_r). Оценка стоимости может быть рассчитана по формуле

$$S = A_r / k_r \ , \tag{2}$$

где k_r – годовой коэффициент капитализации.

II этап: Согласование оценок, полученных с использованием различных подходов.

В результате использования описанных подходов могут быть получены оценки стоимости по сравнительному анализу рынка, оценке затрат и капитализации доходов от аренды ($S_П'$, $S_З'$, $S_Д'$, соответственно).

Все три оценки фактически относятся к “усредненному” объекту, по более или менее детальному списку характеристик совпадающему с оцениваемым объектом недвижимости, но без учета конкретных улучшений и дефектов, присущих последнему. Для учета этой специфики может быть составлена смета, учитывающая работы, необходимые для воспроизводства имеющихся улучшений (со знаком “плюс”) и для устранения имеющихся дефектов (со знаком “минус”). Итог по смете дает поправку $П_З$ к затратной оценке (положительную или сравнительную). Окончательную оценку, соответствующую затратному подходу, можно рассчитать по формуле

$$S_З = S_З' + П_З . \qquad (3)$$

Непосредственно добавлять эту прибавку к оценкам, полученным с использованием других подходов, методически некорректно. Однако, сделав предложение, что поправки, учитывающие дополнительную стоимость по разным подходам, соотносятся так же, как оценки основной стоимости, можно получить скорректированные величины оценок по формулам

$$S_П = S_П' + П_З * \left(S_П' / S_З'\right), \qquad (4)$$

$$S_Д = S_Д' + П_З * \left(S_Д' / S_З'\right). \qquad (5)$$

Итоговая оценка S может быть получена с использованием весовых коэффициентов $b_П, b_З, b_Д$, учитывающих относительную значимость подходов, по формуле

$$S = b_П * S_П + b_З * S_З + b_Д * S_Д ,\ b_П + b_З + b_Д = 1 . \qquad (6)$$

Коэффициенты $b_П, b_З, b_Д$ определяются экспертным методом в зависимости от целей оценки. Если она производится для определения цены продажи и накоплен массив информации о фактических ценах сделок, в этом случае по мере накопления данных можно повышать обоснованность и, соответственно, точность оценки. Коэффициенты согласования подходов определяются из условия

$$\sum \left[b_П * S_П + b_З * S_З + \left(1 - b_П - b_З\right) * S_Д - Ц \right] \to \min , \qquad (7)$$

где $Ц$ – известные фактические цены сделок. Суммирование ведется по совокупности накопленных данных.

Однако во многих случаях анализ цен покупки и продажи затруднен из-за отсутствия достаточно достоверной информации о совершенных сделках, поскольку во многих сделках реальные цены занижены (для целей уменьшения налогооблагаемой базы). Поэтому применение затратного и доходного методов затруднено.

Выводы.

1. Предлагается использование рыночного подхода к анализу цен предложений в зависимости от ряда факторов с последующим установлением зависимостей между ними и другими видами цен (ценами покупки, продажи и т. п.). В результате можно установить зависимости этих видов цен от определяющих факторов и получить объективную оценку стоимости массовых объектов жилого фонда.

2. При определении рыночной стоимости объектов жилого фонда предварительные оценки используются в основном для предварительного отбора перспективных вариантов из всей совокупности предложений в базе данных. Окончательная оценка объекта жилого фон-

да осуществляется после его обследования объекта и сбора всех относящихся к нему документов. Целесообразно использовать также дополнительную информацию о клиенте и характере сделки (условия финансирования и оплаты, риски, гарантии и т. п.) для последующего уточнения оценки.