

УДК 332.62 + 332.85

Оккель С.А., канд. экон. наук, доцент,

ДВГУПС, г. Хабаровск

E-mail: fincr@festu.khv.ru

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ

Рынки недвижимости, расположенные в сельской местности являются локальными. Предложение на рынке недвижимости ограничено. Оценка на малоактивных рынках имеет свои особенности и для проведения оценки, как правило, используется один подход – затратный.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК, МАЛОАКТИВНЫЙ РЫНОК, ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ, ДОХОДНЫЙ, ЗАТРАТНЫЙ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

UDC 332.62 + 332.85

Okkel S.A., Cand.Econ.Sci., Associate Professor,

FESU of Communication Lines, Khabarovsk,

E-mail: fincr@festu.khv.ru

SPECIAL FEATURES OF ASSESSMENT OF MARKET VALUE OF THE REAL PROPERTY SITUATED IN COUNTRYSIDE

Real estate markets situated in countryside are the local markets. The offer at the real estate market is limited. The assessment at the low-activity markets has its features and as a rule the only approach used for the assessment is the cost-is-no-object approach.

KEY WORDS: LOCAL MARKET, LOW-ACTIVITY MARKET, INDIVIDUAL HOUSING, MARKET CAPACITY, LIQUIDITY OF OBJECTS, PROFITABLE, COST-IS-NO-OBJECT COMPARATIVE APPROACH, FACTORS INFLUENCING REAL ESTATE VALUE

Для России сегодня характерно множество экономических проблем. Многие из них обозначаются весьма нестандартно и своеобразно, в первую очередь это относится к проблеме оценки недвижимости. В эпоху кризисов глубоких потрясений особое внимание уделяется профессионализму, требуемого для грамотного управления недвижимостью.

Следует подчеркнуть, что оценка недвижимости актуальна сейчас и будет актуальна до тех пор, пока будет существовать собственность. В России происходит активное формирование развития рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвуют в операциях с недвижимостью.

С развитием рынка недвижимости появилась профессия оценщика, она имеет большое значение для покупателя и продавца. Поскольку именно независимый профессиональный оценщик может дать обоснованное заключение о величине рыночной или иной стоимости оцениваемого объекта.

Так или иначе, для совершения многих операций с недвижимостью и другими объектами оценки заключение оценщика может быть не только желательным, но и строго обязательным. Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет с одной стороны услугу оценщика - независимого эксперта по определению рыночной стоимости, с другой сто-

роны – юридическим фактором, устанавливающим стоимость объекта оценки для определенных в договоре об оценке целях. Юридический факт – это факт реальной действительности, с которым действующие законы и иные правовые акты связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений.

В целом экспертное установление стоимости имущества необходимо во многих ситуациях делового оборота, а отчет о стоимости, составленный экспертом оценщиком должен иметь доказательственное значение. В целях упорядочивания деятельности экспертов оценщиков, а также в целях установления их правового статуса установлено ряд законов и других нормативных актов, так или иначе регламентирующих оценочную деятельность.

Актуальность публикации обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

В российской экономике, кроме рынков недвижимости больших городов, мегаполисов и прилегающих к ним районов, существуют рынки недвижимости небольших городов, районных центров, сел и деревень, других населенных пунктов. Такие рынки недвижимости недоступны для полноценного анализа в силу их закрытости, а также удаленности как от исследователей, так и от инвесторов, т.е. непосредственных участников рынка недвижимости.

И прежде чем обратиться к изучению локальных рынков недвижимости представляется необходимым рассмотреть тенденции развития строительного комплекса на селе. Несмотря на то, что большинство населения нашей страны проживает в городах, недвижимость в сельской местности пользуется достаточно устойчивым спросом. Это объясняется тем, что городские жители предпочитают приобретать дома в близлежащих деревнях и поселках в качестве второго жилья для проживания в летний сезон. Эта традиция сформировалась

уже достаточно давно и теперь, в эпоху рыночных отношений, стала одной из тенденций, формирующих рынок.

Оценка сельской недвижимости ставит перед независимым оценщиком еще одну задачу – задачу поиска похожих объектов, которые на дату оценки предложены на продажу. В маленьких селах зачастую эта задача становится неразрешимой – ведь всего в селе может быть около 20-30 домов. При этом расположение населенного пункта может быть уникальным. Например, в лесу на берегу озера, что делает невозможным проведение сравнений по аналогам из ближайших населенных пунктов.

В таком случае, для расчета рыночной стоимости используют не сравнительный, а затратный подход к оценке. При использовании затратного подхода, первоначально определяют сумму затрат на строительство объекта, идентичного объекту оценки с учетом его износа, а затем к этим затратам прибавляется стоимость земельного участка, как незастроенного, на котором расположен рассматриваемый объект.

Следует отметить, что величину затрат на строительство дома, идентичного оцениваемому, можно определять по разному. Самый точный способ расчета таких затрат – это составление полной сметы строительства нового объекта специалистом-сметчиком. Однако, такой способ очень дорог в применении, поскольку требует длительной и кропотливой работы. Стоимость работ по оценке с применением этого метода существенным образом превысит разумные ожидания заказчика оценки.

На практике применяется другой метод оценки затрат – расчет по укрупненным показателям восстановительной стоимости. Этот метод расчета затрат опирается на накопленную статистику по стоимости строительства типовых объектов, которая обобщена в специализированных справочниках, таких как, ежеквартальный бюллетень «Индексы цен в строительстве» или справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости, предназначенные для переоценки основных фондов. Конечно, для проведения качественной и точной оценки недвижимости любыми из

указанных способов, лучше всего обратиться к профессиональному оценщику.

В России заселенные территории составляют на сегодняшний день около 3 % общих площадей страны. При этом идет процесс концентрации населения в городах, что является негативным явлением, вызывающим и многократное увеличение нагрузки на городскую инфраструктуру, прежде всего ее транспортную составляющую, и ухудшение экологического состояния страны, и усложнение проблем благоустройства территорий. В сложившихся условиях становится актуальной задача освоения незастроенных территорий малых населенных пунктов.

Современная ситуация в жилищном строительстве на селе характеризуется рядом негативных тенденций.

Во-первых, сохраняется отставание объемов жилищного строительства от уровня начала девяностых годов двадцатого века. Несмотря на возобновление активного строительства в начале двухтысячных годов, ввод жилья в сельской местности до сих пор не достиг уровня 1990 года.

Во-вторых, строительство муниципального жилья производится почти исключительно в районных центрах и только для отдельных категорий населения, в основном работников бюджетной и социальной сферы. С середины девяностых годов в сельской местности происходила переориентация жилищного строительства на возведение преимущественно индивидуальных жилых домов.

Однако говорить о масштабном строительстве индивидуального жилья на селе можно только со значительной корректировкой, поскольку в статистические данные о вводе жилых зданий включены коттеджи и дачи, построенные горожанами, для которых пригородные постройки являются, как правило, вторым жильем.

В-третьих, сохраняется низкий платёжеспособный спрос сельского населения на рынке жилья.

Особо следует отметить, что главный инструмент решения жилищной проблемы сельского населения - это стимулирование сложившейся за последние годы тенденции роста жилищного строительства.

Так или иначе, локальные рынки недвижимости называют неразвитыми или малоактивными. Малоактивный рынок недвижимости – это рынок, на котором количество транзакций с недвижимостью за период на одного человека, проживающего в данной локации, заметно ниже, чем на других локальных рынках какого-либо региона страны. Сделки носят единичный характер, поэтому объем выборки объектов небольшой, по отдельным сегментам рынка вообще отсутствует. Ставки аренды не раскрываются аналитиками, кроме того, на рассматриваемых рынках велика роль неосязаемого имущества, включенного в арендную плату. Довольно часто на малоактивном рынке недвижимости отсутствует первичный рынок. Это объясняется подчас тем, что себестоимость строительства новых объектов выше, чем стоимость аналогичных возведенных. Спрос на малоактивных рынках недвижимости представлен многочисленными группами местных предпринимателей. Основным игроком, формирующим предложение, является, как правило, муниципалитет. В силу своей информационной закрытости рассматриваемые рынки представляют малый интерес для иногородних инвесторов. Если число зарегистрированных сделок – показатель, характеризующий степень активности рынка, с увеличением относительного показателя «количество сделок на одного жителя за период» растет, то и рынок постепенно перестает быть малоактивным, и наоборот.

В целом малоактивный рынок обладает небольшой емкостью, однако емкость рынка может резко изменяться, что само по себе еще не говорит об улучшении ситуации. Например, в район с малоактивным рынком приходит крупный инвестор с идеей постройки крупного промышленного предприятия или проектом разработки полезных ископаемых. Тогда количество сделок на рынке резко увеличивается, при чем с резким повышением цен, а затем быстро сходит на прежний уровень. Однако повышение цен стимулирует строительство в районе, и постепенно, с приходом инвестиций в один из секторов экономики, начинает оживать и рынок недвижимости. До-

ходность от объектов недвижимости на малоактивном рынке обычно равномерно низкая.

Важно отметить, что структура объектов недвижимости сформирована и не меняется десятилетиями, поскольку инвестиции в строительство новых объектов очень рискованы, на рынке отсутствуют местные строительные организации, а приглашение иногородних удорожает строительство, т.е. постройка объекта на малоактивном рынке не только более рискованная, чем на активном, но и более затратная. Степень ликвидности объектов недвижимости на малоактивном рынке является низкой. Низкая инвестиционная привлекательность районов с малоактивным рынком существенно увеличивает сроки экспозиции объектов по сравнению со сроками экспозиции на активных рынках. Доступность объектов на малоактивном рынке высока. Их цена существенно ниже, чем на более активных рынках.

Практически всегда, лишь за редким исключением, предложение носит ограниченный характер по причине незначительного количества самих объектов, при этом цены на них не падают до совсем уж неприличных пределов. Потребителями на малоактивном локальном рынке недвижимости выступают местные физические и юридические лица, предпочтения их непритязательны и далеки от современных требований к зданиям. Однако с ростом интереса к рынку иногородних инвесторов повышаются требования к объектам недвижимости. Число специалистов по недвижимости на малоактивном рынке невелико, нередко они вообще отсутствуют, поэтому привлекаются специалисты из соседних более развитых районов, что, в свою очередь, приводит к частым ошибкам в их работе, поскольку решения принимаются данными специалистами исходя из их собственных мнений, а не из оценок конкретной ситуации на рынке, которую эти специалисты не знают из-за того, что на рынке информация от посторонних закрыта.

Так или иначе, состояние правовой среды на малоактивных рынках и остальных рынках страны резко различается.

Существенным является тот факт, что оценка недвижимости на малоактивных рынках в силу особых свойств имеет ряд особенностей. И самая главная из них – полное или почти полное отсутствие рыночной информации. Поэтому практикующие оценщики, сталкиваясь с оценкой рыночной стоимости недвижимости на малоактивных рынках, почти всегда отказываются от применения подходов, основанных на использовании рыночной информации, т.е. доходного и сравнительного подходов.

Важно отметить, что оценка рыночной стоимости недвижимости на малоактивных рынках в рамках сравнительного подхода обусловлена трудностями получения достоверной информации о реальных ценах сделок с правами на объекты недвижимости. Кроме того, на малоактивных рынках может отсутствовать информация и ценах предложений. Даже если оценщик находит информацию о ценах аналогичных объектов, ему очень сложно судить о достоверности, о наличии неосязаемого имущества, о конъюнктуре спроса – отсутствует информация о потенциальных покупателях, о предпочтениях этих покупателей. Так же наличие одного-двух объектов-аналогов не дает оценщику возможности обоснованно применить корректировки к данным аналогам, тем более что очень часто возникает ситуация, когда объекты предлагаются по ценам, которые отличаются друг от друга в разы.

Оценка объектов недвижимости на малоактивных рынках с использованием доходного подхода имеет свои особенности. Во-первых, если отсутствует информация о ценах продаж объектов-аналогов, как правило, нет сведений и о ценах сдачи в аренду объектов-аналогов. Даже если имеются какие-либо сделки, по ним очень сложно судить о тенденции, поскольку они чаще всего очень сильно разнятся. Во-вторых, риски на малоактивных рынках очень велики по сравнению с рисками на обычных рынках, также в силу удаленности малоактивных рынков очень трудно учесть все риски.

Естественно, в такой ситуации обычный оценщик не спешит вникать во все тонкости малоактивного рынка, на котором

расположен объект, а просто отказывается от применения данных подходов, тем более что у него в запасе всегда есть затратный подход – подход, применяя который, как кажется многим оценщикам, можно не учитывать рыночную информацию.

Важно отметить, что оценщик при оценке объектов недвижимости на малоактивном рынке с применением затратного подхода использует те же сборники цен, что применяются и на нормальных рынках.

Так или иначе, при расчете экономического устаревания объекта оценки оценщик может интерпретировать его как угодно, и если заказчиком перед оценщиком поставлена определенная задача по стоимости, что недопустимо по федеральному закону № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», то она будет выполнена при помощи расчета экономического устаревания. Если стоит задача «увеличить» стоимость объекта, оценщик сошлется на то, что экономическое устаревание отсутствует, и наоборот, присвоит большой процент экономическому устареванию, если необходимо получить заниженную стоимость.

Выходом из сложившейся ситуации является применение при оценке рыночной стоимости недвижимости, расположенной на малоактивных рынках, специально разработанной методики, основанной на базе сравнительного подхода с использованием методов математической статистики, так как методы математической статистики позволяют анализировать рыночную информацию по всему региону Российской Федерации, к которому относится объект оценки. В соответствии с общей идеологией статистической теории решение этой проблемы заключается в привлечении дополнительной информации, относящейся к другим объектам. Цены сделок для этих объектов известны, но сами объекты могут находиться в других районах данного региона Российской Федерации и различаться по другим существенно влияющим на стоимость факторам.

Далее необходимо отметить наиболее существенные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости – земельного

участка, расположенного в сельской местности вне населенных пунктов, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства. В частности, такими факторами могут быть природно-климатические условия, тип землепользования, структура посевных площадей, структура сельскохозяйственных угодий, плодородие, урожайность, местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, наличие дренажа и системы полива, цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику, инфраструктура хозяйства, конъюнктура цен на сельскохозяйственную продукцию на внутреннем и международном рынках, налоговый режим и системы поддержки товаропроизводителей и иные факторы, определяемые местной спецификой, особенностями и условиями ведения сельского хозяйства.

Таким образом, оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного в сельской местности имеет свои отличительные особенности. Они обусловлены спецификой объекта оценки, которые присущи рынкам недвижимости небольших поселений. Эти рынки называют малоактивными или локальными, поскольку у оценщиков, как правило, очень малый объем информации по сопоставимым продажам. Отсюда возникает проблема в использовании всех трех подходов, используемых при оценке объектов недвижимости. В свою очередь, отсутствие достоверной информации и отказ от использования всех подходов оценки, существенным образом может повлиять на итоговые результаты оценки. Поэтому необходимо исследовать вопросы оценки объектов недвижимости на малоактивных рынках и разрабатывать методики, позволяющие оценщику дать обоснованное заключение о величине их рыночной стоимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: основной закон: с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 года №6-ФКЗ; от 30.12.2008 года №7-ФКЗ / Российская газета. – 31.12.08. - №267.
2. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке

и требования к проведению оценки (ФСО № 1) : приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №256, зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 22.08.2007 года, регистрационный номер №10040 / Российская газета. – 04.09.2007. - №194.

3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 № 255; зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.08.07 г. Номер № 10045 / Российская газета. – 04.09.2007. - № 194.

4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ: зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 20.07.07 рег. Номер № 10009 / Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 03.09.2007. - № 36.

5. Об оценочной деятельности : федер. закон : принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля 2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

6. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения: Изд-во Питер .2012. – 416 с.

7. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 725 с.

8. Коланьков С.В. Оценка недвижимости. Документы и комментарии. – Москва: УМЦ ЖДТ, 2013. – 496 с.

9. Оценка бизнеса : учеб. пособие для вузов / под ред. В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой. - 3-е изд. – С.-Петербург : Питер, 2010. – 512 с.

10. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник для бакалавров. Бусов В.И., Землянский О.А., Поляков А.А., М.: Изд-во Юрайт, 2014. – 430 с.