

Исследование технологического обеспечения работ по оценке недвижимости

Д. В. Алексеева¹, О. И. Малыгина¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрены и даны определения всем существующим видам недвижимого имущества в Российской Федерации. Приводится методология, применяемая к рыночной оценке объектов недвижимости. Исследование и анализ проблематики, с которой сталкиваются специалисты оценщики в процессе подготовки отчета и экспертного заключения рыночной стоимости недвижимого имущества. Поднята тема влияния организованной и развитой информационной структуры в стране в оценочной сфере.

Ключевые слова: оценка недвижимости, рыночная оценка

Study of technological support for real estate appraisal

D. V. Alekseeva¹, O. I. Malygina¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Abstract. The article considers and defines all existing types of real estate in the Russian Federation. The methodology applied to the market valuation of real estate objects is given. Research and analysis of the problems faced by appraisers in the process of preparing a report and an expert opinion on the market value of real estate. The theme of the influence of an organized and developed information structure in the country in the evaluation sphere was raised.

Keywords: property valuation, market valuation

Введение

В условиях новой экономической обстановки технологическое обеспечение работ по оценке недвижимости может быть рассмотрено на разных уровнях. В условиях рыночной экономики как у покупателей, так и у продавцов остается очень много вопросов к качественной и достоверной оценке недвижимости, которая попадает на рынок продаж. На данный момент в России ведется очень много дискуссий о необходимом и достаточном технологическом обеспечении при оценке недвижимости различного назначения. Исходя из последних исследований и практических наработок мы можем сделать вывод что сегодня методологическое и методическое обеспечение оценочной деятельности находится на достаточно высоком уровне. Поэтому технологическое обеспечение данного процесса также должно соответствовать этому уровню.

Применение устаревшего и не дающего видение реальной картины технологического обеспечения может существенно затормозить и дать неверные оценочные параметры для дальнейшей работы оценщика недвижимости.

Рассмотрим для начала виды недвижимого имущества, которые существуют в Российской Федерации:

- земельные участки и участки недр. В первом случае представляет собой поверхность земли, имеющую фиксированные границы, собственника, индивидуальную площадь и адрес расположения и т.п. Во втором случае – это часть земной поверхности, обладающую пространственными данными, включает в себя все расположенные природные ресурсы, и принадлежит муниципальному образованию или государству;

- здания – итог строительства, представляет собой объемное наземное строительное сооружение с инженерно-техническим обеспечением и помещениями внутри, которые могут использоваться в качестве проживания, хранения и складирования, производства, торговли и офиса, а также для сельскохозяйственной деятельности;

- сооружения – результат наземного строительства, обладает несущими стенами, используется в качестве производственных процессов, хранения продукции или временного пребывания;

- объекты незавершенного строительства – объект недвижимости, строительство которого не завершено;

- единые недвижимые комплексы – совокупность нескольких видов недвижимого имущества, объединенных общим назначением;

- жилые и нежилые помещения – также относятся к объектам капитального строительства и представляет собой место, находящееся внутри здания;

- машино-места – не ограниченная или частично ограниченная площадка, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства [5, 6].

При оценочных работах специалисту очень важно получить полную и достоверную информацию по каждому виду объектов оценки, но, к сожалению, иногда отсутствие единых верифицированных баз данных, а также необходимого объема информации или ее недоступность вынуждают оценщиков использовать сведения, которые с точки зрения достоверности могут быть подвергнуты сомнению, что может очень плохо сказаться на результате оценочных действий [3].

Исходя из этого очень важно прорабатывать и обновлять стандарты оценки, которые бы позволяли реализовать принципы единства законодательной, нормативной и методической базы. Все это позволило бы оценщикам учесть всего разнообразия ситуаций, человеческого фактора и постоянно меняющихся условий экономической среды в процессе своей работы.

Методы оценки недвижимости

В связи с этим необходимо рассмотреть существующие подходы и методы в оценочной деятельности. Хочется заметить, что здесь возможно рассмотреть, как совокупность методов оценки, которые объединены общей методологией так и определение стоимости объекта недвижимости путем последовательных процедур и выявление необходимой информации в рамках одного из подходов. Как мы знаем в настоящее время существует три подхода к оценке недвижимости:

– затратный подход – используется при наличии достоверных сведений, которые позволяют выявить затраты на воспроизводство, приобретение или замещения предмета оценки.

– сравнительный подход – сравнение объекта путем сопоставления оцениваемого имущества и объектов аналогов, а также на основании анализа статистических данных и информации, и рынке, в сегменте котором расположен объект.

– доходный подход – который используется при наличии достоверных сведений, которые позволяют спрогнозировать будущие доходы исследуемого объекта с учетом необходимых расходов [1].

Используемые информационные источники

В ходе проведения оценки недвижимого имущества используются различные информационные источники, к ним относятся:

– единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Через данный сервис осуществляется заказ и получение выписки из ЕГРН о характеристиках объекта;

– единый государственный реестр юридических лиц/индивидуальных предпринимателей. В данном источнике оценщик имеет возможность проверить юридическое лицо на подлинность предоставляемых заказчиком документов;

– публичная кадастровая карта. Электронный ресурс, предоставляющий пользователям ознакомиться с открытыми данными об объекте, его координатами и границами;

– Яндекс карты/2ГИС. С помощью картографических данных оценщик может определить точную удаленность объекта оценки от центра города (района), что помогает наиболее точно установить поправочных коэффициент;

– электронные книги оценщика. Источники включают в себя всю необходимую информацию, а также поправочные коэффициенты для нахождения достоверной стоимости объекта недвижимости [2].

В качестве технологического обеспечения используются электронные текстовые процессоры: Microsoft Word и Excel. В первой программе осуществляется составление самого ответа об оценке, а во втором – расчет стоимости с учетом поправок [2].

Исходя из этого мы видим, что оценщики могут использовать для оценки одних и тех же объектов абсолютно различную информацию, получая при этом возможно кардинально отличающиеся результаты.

Проблемы получения информации

В зависимости от индивидуальных характеристик объекта оценки и иных независимых факторов, исполнитель сталкивается с различными проблемами в получении информации. К самым распространенным проблемам можно отнести:

– транспортная доступность до объекта недвижимости. Расположение объекта находится на удалении от офиса и, соответственно, от местонахождения оценщика, плохие дорожные условия;

– большая территория или площадь объекта затрудняют получение информации в ходе его осмотра;

–предоставление заказчиком недостоверной информации, устаревших документов;

–затруднение в получении данных в зависимости от сезона года, в зимнее время возникает сложность в определении износа кровли, подъездных путей к оцениваемому объекту [4].

Все это может привести к тому, что оценочные работы могут зависеть только от профессионального уровня и степени наработанной методики отдельного оценщика.

Заключение

Таким образом, несмотря на выявленные проблемы в получении информации для оценщика, электронные ресурсы и технологическое обеспечение в Российской Федерации позволяют в полном объеме проводить оценочную деятельность с высокой точностью.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Горбунова Н.А., Горстких Н.Н. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятия // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 5. – 127 с.
2. Подрядчикова, Е.Д. Корреляционно-регрессионный анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости и ценообразующих факторов (на примере земельных участков города Тюмени, предназначенных для индивидуальной жилой застройки) – Е.Д. Подрядчикова, Л.Н. Гилева, А.В. Дубровский. – Вестник СГУГиТ. – Том 25, № 1, 2020. – С. 274–289. DOI: 10.33764/2411-1759-2020-25-1-274-289.
3. Беляева Н.А., Дубровский А.В. Подходы к ценовому зонированию объектов недвижимости на территории населенных пунктов. Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопрограмственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сб. материалов Национальной научно-практической конференции, 12–16 ноября 2018 г., Новосибирск. – Новосибирск: СГУГиТ, 2019. – С. 31-35.
4. Малыгина О.И., А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / Вестник СГУГиТ. – Том 24, № 2, 2019. – С. 150–170.
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) // Официальный сайт Минэкономразвития России www.econpmu.gov.ru (дата обращения: 12.11.2022).
6. Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ (ред. 30.12.2021) «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ – 03.08.1998. – №31. – 3813 с.

© Д. В. Алексеева, О. И. Малыгина, 2023