

К. А. Селиверстов^{1}*

Анализ теории оценки стоимости недвижимости

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

* e-mail: nik.nov01@yandex.ru

Аннотация. Теория оценки стоимости недвижимости является важным инструментом для определения различных видов стоимости недвижимого имущества. Она включает в себя различные методы оценки, образующие в совокупности сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый метод имеет свои преимущества и недостатки, и выбор метода зависит от типа недвижимости и целей оценки. Теория оценки стоимости недвижимости также учитывает факторы, которые могут влиять на стоимость недвижимости, такие как расположение, состояние, возраст и т.д. Эта теория имеет большое значение для экономики и финансовой сферы, а также для индивидуальных владельцев имущества при продаже или покупке недвижимости. Данная статья посвящена анализу теории оценки стоимости недвижимости. В статье представлены основные особенности и механизмы оценки недвижимости, выявлены проблемы и перспективы ее развития, а также рассмотрены основные подходы и методы оценки.

Ключевые слова: Недвижимость, оценка, стоимость, подходы оценки, методы оценки, механизмы, рыночная стоимость

К. А. Seliverstov¹

Analysis of the theory of real estate valuation

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

* e-mail: nik.nov01@yandex.ru

Abstract. The theory of real estate valuation is an important tool for determining various types of real estate values. It includes various assessment methods that together form comparative, revenue and cost approaches. Each method has its advantages and disadvantages, and the choice of method depends on the type of real estate and the purpose of the assessment. The theory of real estate valuation also takes into account factors that can affect the value of real estate, such as location, condition, age, etc. This theory is of great importance for the economy and the financial sphere, as well as for individual property owners when selling or buying real estate. This article is devoted to the analysis of the theory of valuation of real estate. The article presents the main features and mechanisms of real estate valuation, identifies problems and prospects for its development, and also considers the main approaches and methods of valuation.

Keywords: Real estate, valuation, value, valuation approaches, valuation methods, mechanisms, market value

Введение

Оценка стоимости недвижимости является важным инструментом в сфере недвижимости, поскольку позволяет определить рыночную стоимость объекта и установить правильную цену на него. Это необходимо для успешной купли-

продажи, аренды или ипотечного кредитования недвижимости. Кроме того, оценка стоимости недвижимости может использоваться в судебных процессах, при разделе имущества, при налогообложении и других ситуациях, где необходимо определить стоимость недвижимости. Таким образом, знание механизмов оценки стоимости недвижимости является важным для всех участников рынка недвижимости.

Оценка стоимости недвижимости является важным аспектом при покупке, продаже или аренде недвижимости. Теория оценки стоимости недвижимости включает в себя различные подходы и методы для определения рыночной стоимости недвижимого имущества. В данной статье мы рассмотрим основные теории оценки стоимости недвижимости.

Сущность оценки стоимости недвижимости

Оценка недвижимости - это процесс определения рыночной стоимости недвижимости на основе анализа различных факторов, таких как местоположение, состояние объекта, рыночная конъюнктура и т.д. Цель оценки недвижимости заключается в том, чтобы помочь владельцам или потенциальным покупателям принять решение о цене объекта и сделать правильный выбор в соответствии с рыночными условиями и их потребностями. Оценка недвижимости может проводиться различными специалистами, такими как оценщики, брокеры, эксперты-консультанты и т.д.

Оценка недвижимости может быть проведена для разных целей, например, для продажи объекта, получения кредита под залог, налоговой отчетности, раздела имущества при наследстве и т.д. В процессе оценки используются различные методы, такие как сравнительный, доходный и затратный подходы [7].

Сравнительный подход основан на анализе цен на аналогичные объекты недвижимости в том же районе или городе. Доходный подход основан на расчете будущих доходов от объекта, например, арендной платы, и их приведении к текущей стоимости. Затратный подход основан на расчете затрат на строительство объекта и его ремонт.

Оценщик должен учитывать все факторы, которые могут повлиять на стоимость объекта, например, возраст здания, его состояние, наличие дополнительных удобств и т.д. Оценка недвижимости может быть проведена как при личном осмотре объекта, так и на основе документации [8].

Важно отметить, что оценка недвижимости не является точной на 100%, так как рыночные условия могут меняться, и цена на объект может колебаться. Однако, оценка помогает сориентироваться в текущей ситуации и принять правильное решение.

В зарубежных странах оценка недвижимости также имеет долгую историю развития. В США, например, оценка недвижимости начала развиваться в XIX веке и с тех пор стала одной из самых развитых в мире. В Европе также существует долгая история оценки недвижимости, особенно в странах, где недвижимость имеет высокую стоимость [4].

Зарубежные специалисты в области оценки недвижимости используют различные методы оценки, которые могут отличаться от методов, применяемых в России. Например, в США широко используется метод доходной капитализации, который позволяет определить стоимость объекта на основе его потенциального дохода. В Европе также используются различные методы оценки, включая метод сравнительной оценки и затратный метод.

Зарубежные специалисты также активно используют компьютерные технологии для проведения оценки недвижимости. Например, в США существует множество программных продуктов для автоматизации процесса оценки недвижимости. Эти программы позволяют проводить оценку более точно и быстро, что является особенно важным при работе с большим количеством объектов.

В целом, зарубежный опыт в оценочной деятельности может быть полезен для развития отечественной теории и практики оценки недвижимости. Однако необходимо учитывать особенности российского рынка недвижимости и правовую базу, которые могут отличаться от зарубежных.

Механизмы оценки стоимости недвижимости

Механизмы оценки стоимости недвижимости имеют различную степень разработанности в зависимости от страны и региона. В некоторых странах, таких как США и Великобритания, механизмы оценки стоимости недвижимости достаточно развиты и широко используются. В других странах, особенно в развивающихся, механизмы оценки могут быть менее развитыми и недостаточно эффективными.

В общем, механизмы оценки стоимости недвижимости можно разделить на три категории: методы сравнения, методы доходности и методы затрат.

Методы сравнения основаны на анализе цен на аналогичные объекты недвижимости, которые уже продавались на рынке. Этот метод является наиболее распространенным и доступным для оценки стоимости жилой недвижимости. Однако, он может быть менее точным для коммерческой недвижимости.

Методы доходности используются для оценки коммерческой недвижимости и основаны на доходности, которую объект может генерировать. Этот метод требует большего количества информации и может быть менее точным, если рынок нестабилен.

Методы затрат основаны на расчете затрат на строительство объекта и учитывают его возраст и состояние. Этот метод может быть полезен для новых объектов, но менее точен для старых объектов [6].

В целом, механизмы оценки стоимости недвижимости продолжают развиваться и улучшаться с помощью новых технологий и аналитических инструментов.

Подходы к оценке недвижимости

Существует несколько подходов к оценке недвижимости, которые используются в разных странах и зависят от целей оценки, характеристик объекта и доступных данных [5].

Сравнительный подход (метод сравнительных рыночных данных) является одним из самых распространенных методов в оценке стоимости недвижимости. Этот подход основывается на сравнении анализируемого объекта с аналогичными объектами, которые уже были проданы на рынке. При этом учитываются такие факторы, как расположение, размеры, возраст объекта, а также состояние рынка недвижимости.

Доходный подход (метод капитализации доходов) используется для оценки коммерческой недвижимости, такой как офисные здания, магазины или арендные дома. Он основывается на доходах, которые может принести анализируемый объект, и их капитализации. Для этого необходимо определить рыночную ставку дисконтирования и прогнозируемые доходы, которые можно получить от недвижимости. Таким образом, стоимость недвижимости рассчитывается как приведенная стоимость будущих денежных потоков.

Стоимостной подход (метод заменительных затрат) используется для оценки специфических видов недвижимости, таких как особняки или уникальные объекты. В этом подходе стоимость недвижимости определяется через замену оцениваемого объекта другим объектом, схожим по качеству и возможностям, но находящимся в более хорошей физической или экономической ситуации. При этом учитываются стоимость новой строительства, амортизация, стоимость земли и другие факторы.

Также можно выделить несколько распространенных методов, используемых при оценке недвижимости:

1. Метод сравнительной оценки. Этот метод основывается на анализе цен на аналогичные объекты недвижимости, которые были проданы в том же районе за последний период времени. При этом учитываются различия в характеристиках объектов, таких как площадь, количество комнат, состояние и т.д.

2. Метод доходной капитализации. Этот метод основывается на оценке потенциального дохода, который может получить владелец объекта недвижимости от его использования. Для этого учитывается рыночная ставка аренды и затраты на эксплуатацию объекта.

3. Затратный метод. Этот метод основывается на оценке затрат на строительство объекта недвижимости, с учетом стоимости земельного участка и других факторов, таких как инфляция и изменения рыночных условий.

4. Метод себестоимости. Этот метод применяется для оценки объектов недвижимости, которые были построены для собственного использования. Он основывается на оценке затрат на строительство, учитывая износ и амортизацию.

5. Метод стоимости воспроизводства. Этот метод основывается на оценке затрат на воспроизводство объекта недвижимости с учетом текущих цен на материалы и труд.

Стоимость репродукции является одним из методов оценки стоимости недвижимости, основывающимся на оценке затрат на воссоздание анализируемого объекта. В этом подходе учитываются стоимость строительных материалов, затраты на строительство, амортизация и другие факторы. Этот метод применяется при оценке объектов, которые можно восстановить или перестроить [1].

Каждый из этих методов имеет свои преимущества и недостатки, и выбор метода зависит от целей оценки и доступных данных.

Проблемы и вызовы оценки недвижимости

Несмотря на существующие нормативно-правовые акты, оценка недвижимости в России все равно сталкивается с рядом сложностей. Влияние факторов рынка, изменчивость цен и правовые аспекты могут создавать вызовы для оценщиков недвижимости.

Одной из главных проблем оценки недвижимости является человеческий фактор. Оценщики могут совершать ошибки при анализе данных и принятии решений, что может привести к неправильной оценке стоимости недвижимости.

Также, оценка недвижимости может быть затруднена из-за изменения рыночных условий и экономической ситуации в стране. Например, в период экономического кризиса цены на недвижимость могут значительно снижаться, что может привести к несоответствию оценки реальной стоимости объекта.

Еще одной проблемой является отсутствие доступа к информации о недвижимости. Некоторые объекты могут быть скрыты от общественности или не иметь достаточной информации для проведения точной оценки.

Наконец, оценка недвижимости может быть затруднена из-за различных правовых и законодательных ограничений. Например, законы об охране исторических зданий могут запрещать изменение фасадов или внутреннего убранства, что может повлиять на стоимость объекта.

Будущее и перспективы развития оценки недвижимости

С развитием технологий и доступности данных, оценка недвижимости становится все более точной и автоматизированной. Использование искусственного интеллекта и анализа больших данных позволяет учитывать большое количество факторов, которые влияют на стоимость недвижимости, таких как климатические условия, экологические факторы, инфраструктуру и т.д.

Также важным трендом является использование оценки недвижимости для принятия решений в области устойчивого развития и экологической ответственности. Оценка недвижимости с учетом экологических факторов может способствовать развитию зеленых технологий и уменьшению негативного влияния на окружающую среду [2].

Также стоит отметить, что оценка недвижимости играет важную роль в финансовой сфере, так как является основой для выдачи кредитов и инвестиций. Поэтому развитие методов оценки недвижимости и повышение точности оценок имеет большое значение для экономики в целом.

Заключение

Теория оценки стоимости недвижимости является важным инструментом для определения рыночной стоимости недвижимого имущества. В данной статье были рассмотрены основные особенности оценки недвижимости, опыт зарубеж-

ных коллег в этой области и нормативные акты РФ, регулирующие оценочную деятельность.

Также были рассмотрены основные механизмы и теории оценки, включающие сравнительный подход, доходный подход, и стоимостной подход. Каждый подход имеет свои преимущества и ограничения, и выбор подхода зависит от типа недвижимости и его особенностей. Комбинирование нескольких подходов может дать наиболее точную оценку стоимости недвижимости.

Также были выявлены основные проблемы и перспективы развития оценки недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гленн Риггс и Дэвид Мертон в своей книге "Real Estate Valuation Theory" (Теория оценки недвижимости), [Электронный ресурс], режим доступа: https://books.google.ru/books/about/Real_Estate_Valuation_Theory.html?id=8XIPaQJUC3YC&redir_esc=y (Дата обращения 27.09.2023);

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, [Электронный ресурс], режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Дата обращения 27.09.2023);

3. Джеймс Р. Дункан и Н. Эдвард Коллинз в своей книге "Real Estate Appraisal: Principles and Procedures" (Оценка недвижимости: принципы и процедуры), [Электронный ресурс], режим доступа: https://www.thriftbooks.com/w/real-estate-appraisal-principles--procedure_walthuber/982878/#edition=7549507&idq=558245 (Дата обращения 27.09.2023);

4. Джозеф Ф. Люблинский в своей книге "Real Estate Valuation: Principles and Applications" (Оценка недвижимости: принципы и приложения), [Электронный ресурс], режим доступа: <https://avxlive.icu/ebooks/25619059025619happy7777.html> (Дата обращения 27.09.2023);

5. Джонатан Миллер и Майкл Стробель в своей книге "Market Analysis for Real Estate" (Анализ рынка недвижимости), [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/resources/books/market-analysis-for-real-estate-second-edition> (Дата обращения 27.09.2023);

6. Кулакова А.Н., Олейникова Т.Н. Оценка земли как объекта недвижимости, особенности оценки земельных участков: статья в сборнике трудов конференции / ДГАУ, 2018 – 164-16 с, [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35181466> (Дата обращения 27.09.2023);

7. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ, [Электронный ресурс], режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (Дата обращения 27.09.2023);

8. Позолотина Е.И. Значение оценки недвижимости, как происходит оценка недвижимости: статья в сборнике трудов конференции / Юго-Западный государственный университет (Курск), Поколение будущего: взгляд молодых ученых – 2022 – 358-360 с, [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49906730> (Дата обращения 25.09.2023);

9. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", [Электронный ресурс], ре-

жим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/75d46e20ecf3c84f4fa0bab4d9c654c00cdc9188/#dst100025 (Дата обращения 20.09.2023);

10. Рашков А.С., Желанов В.С. Автоматизированная система управления проведением оценки недвижимости: 2015, [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39336536> (Дата обращения 20.09.2023);

11. Ричард М. Беттс и Марк С. Смит в своей книге "Real Estate Appraisal" (Оценка недвижимости), [Электронный ресурс], режим доступа: https://books.google.ru/books/about/Basic_Real_Estate_Appraisal.html?id=XHjgAAAAMAAJ&redir_esc=y (Дата обращения 27.09.2023);

12. Уильям Н. Кинг и Ричард И. Ратклифф в своей книге "Modern Real Estate Practice" (Современная практика недвижимости), [Электронный ресурс], режим доступа: <https://renosf.org/book/modern-real-estate-practice> (Дата обращения 27.09.2023);

13. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ, [Электронный ресурс], режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (Дата обращения 11.11.2022);

14. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, [Электронный ресурс], режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Дата обращения 27.09.2023);

15. Щербакова Н. А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н. А. Щербакова. - 2-е изд., стер. - Москва : Омега-Л, 2012. - 269 с, [Электронный ресурс], режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01005383181> (Дата обращения 27.09.2023);

16. Яроцкая Е.В., Матвеева А.В.1, Зайцева Я.В. Основы оценки объектов недвижимости: учебное пособие/ КГАУ им. И. Т. Трубилина, 2020. – 66 с, [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44192735> (Дата обращения 25.09.2023).

© К. А. Селиверстов, 2023