

К. А. Селиверстов¹

Проблемы оценки недвижимости доходным подходом

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: nik.nov01@yandex.ru

Аннотация. Доходный подход играет решающую роль в оценке объектов недвижимости. Этот подход представляет собой набор методов, используемых для определения стоимости объекта недвижимости на основе ожидаемого дохода, получаемого от его использования. Недвижимость, которая в настоящее время используется или может быть использована для получения дохода, можно назвать приносящей доход недвижимостью. Целью исследования является выявление и анализ проблем, с которыми могут столкнуться оценщики в своей профессиональной деятельности, прибегая к использованию доходного подхода. В этой статье рассматриваются проблемы, возникающие при оценке недвижимости с использованием доходного подхода. В ней рассматриваются различные сложности, такие как точное определение источников дохода, прогнозирование будущих денежных потоков, выбор подходящих ставок капитализации и учет рыночных колебаний.

Ключевые слова: недвижимость, оценка, стоимость, подходы оценки, методы оценки, доходный подход, рыночная стоимость, проблемы оценки

К. А. Seliverstov¹

Problems of real estate valuation with a profitable approach

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: nik.nov01@yandex.ru

Abstract. The income approach plays a crucial role in the valuation of real estate. This approach is a set of methods used to determine the value of a property based on the expected income generated from its use. Real estate that is currently in use or can be used to generate income is called income-generating real estate. The purpose of the study is to identify and analyze the problems that appraisers may face in their professional activities, resorting to the use of a profitable approach. This article examines the problems that arise when evaluating real estate using the income approach. It addresses various complexities, such as accurately identifying sources of income, forecasting future cash flows, choosing appropriate capitalization rates, and accounting for market fluctuations.

Keywords: Real estate, valuation, values, valuation approaches, valuation methods, income approach, market value, valuation problems

Введение

Одним из наиболее популярных механизмов в мировой практике определения стоимости объектов недвижимости является доходный подход. Данный механизм подразумевает сбор и анализ информации о предполагаемых доходах, которые может приносить оцениваемый объект недвижимости[12]. Несмотря на

все преимущества данного метода оценки, он может сопровождаться с некоторым количеством вопросов, которые могли бы возникнуть при его применении.

Обнаружение и своевременная глубокая проработка этих проблем играют важную роль, как для специалистов в области оценки, так и для субъектов, принимающих участие в обороте недвижимости.

Проблемы и вызовы в оценке недвижимости доходным подходом

Одной из основных проблем, с которой могут столкнуться оценщики при определении потенциальных доходов от объекта оценки, можно назвать неполное наличие и некорректное использование рыночных данных[1, 4].

Методы доходного подхода основаны на принципе, что цена оцениваемого объекта определяется возможными потоками доходов, которые данный объект способен приносить[9]. Поэтому существует необходимость сбора и анализа точных и достоверных данных о текущих и будущих потоках доходов от объекта.

Но в действительности часто возникают проблемы сбора и анализа данной информации. Некоторые субъекты рынка могут скрывать правдивую информацию о доходах своей недвижимости, чтобы результатом оценки стала более высокая стоимость[2]. Данные манипуляции приводят завышению стоимости объектов оценки, и как следствие, к неправильным принятым решениям по реализации и дальнейшей эксплуатации данных объектов [19, 20].

Также можно выделить такую проблему, как неполное наличие информации, необходимой для формирования выводов о предполагаемых денежных потоках от объекта оценки[15]. Данный этап играет решающую роль в применении доходных методов оценки, однако точность и достоверность прогнозируемых результатов может кардинально зависеть от наличия, доступности и качества данных.

Также одной из основных проблем можно назвать выбор необходимой ставки дисконтирования, применяемой при формировании выводов при определении будущих денежных потоков от объекта недвижимости[12]. Данная ставка применяется при прогнозировании стоимости будущих денежных потоков от объекта оценки, при этом учитываются различные факторы, в частности время и некоторые риски. Неверный выбор ставки дисконтирования несомненно приведет к неправильным результатам оценки, в следствии чего, стоимость объекта будет завышена, либо занижена[13, 16].

Итак, можно выделить основные проблемы, с которыми так или иначе, наверное, сталкивался каждый специалист при применении доходного подхода в оценке недвижимости:

1. Неточность и (или) недостоверность данных;
2. Ошибочное моделирование денежных потоков;
3. Вариации в рыночной ставке доходности;
4. Негативные факторы внешней среды;
5. Ограниченные возможности доступа необходимой информации о рынке;
6. Индивидуальные особенности и обстоятельства.

Далее рассмотрим более подробно каждую из выше перечисленных проблем.

Результаты оценки и их объективность и точность при использовании механизмов методов доходного подхода имеют тесную связь и зависимость от того, насколько верными и достоверными являются сведения о доходах объекта оценки. Недоступность или неточность данных сведений несомненно приведет к ошибочным результатам оценки [14].

Для формирования наиболее точных и достоверных результатов оценки необходимо наличие доступа к актуальным и надежным источникам информации. Это могут быть различные финансовые отчеты компаний, договоры по аренде и др.

Кроме того, всегда следует учитывать, доходный подход является далеко не единственным механизмом определения стоимости, и для достижения наиболее точных результатов оценки необходимо комбинировать различные методы различных подходов к оценке [18].

Ошибочное формирование потенциальных денежных потоков – это расхождение между фактическими будущими доходами от недвижимости и предполагаемыми доходами, которые возникают, как правило, при неправильных предположениях либо при ограниченном доступе к данным. Данная проблема имеет важное значение, поскольку точность определения доходов напрямую влияет на точность оценки стоимости оцениваемого объекта [16].

Можно выделить основные особенности и распространенные ошибки, возникающие при моделировании будущих денежных потоков:

1. Длительность арендного контракта;
2. Рост арендных платежей;
3. Неучтенная нестабильность долгосрочных показателей;
4. Возможный дефицит капиталовложений [17].

Неправильная или недостаточная оценка данных рисков может привести к неправильным результатам оценки.

Рыночная ставка доходности – это требуемая ставка, при которой инвесторы готовы вкладывать свои денежные средства в объекты, приносящие доход по данной ставке. И одной из существенных проблем, которые могут возникнуть при оценке недвижимости доходным подходом, как раз-таки, и является вариации в рыночной ставке доходности [3, 5].

С данной проблемой специалисты могут столкнуться в связи с рядом факторов:

1. Экономические условия;
2. Состояние рынка недвижимости;
3. Рисковые факторы.

Также можно выделить факторы внешней среды, которые также могут существенно влиять на оценку и снижать ее точность и корректность:

1. Экономические условия;
2. Политические факторы;
3. Проблемы с инфраструктурой;

4. Наличие соседних объектов [6].

Кроме того, иногда возникают ситуации, когда специалисту может быть затруднено получения доступа к актуальной и достоверной информации о рынке, необходимой для оценки стоимости объекта доходным подходом, что также может негативно сказаться на результатах оценки. Данную ситуацию можно назвать проблемой ограниченного доступа к необходимой рыночной информации [7, 11, 15].

Объекты недвижимости очень уникальны, в мире нет ни одной пары идентичных объектов недвижимого имущества [10]. Потому в процессе оценки недвижимости доходным подходом имеет место быть такая проблема, как индивидуальные особенности и обстоятельства. Можно выделить некоторые из них:

1. Состояние объекта недвижимости;
2. Местоположение объекта недвижимости;
3. Арендные ставки;
4. Долгосрочные контракты;
5. Затраты по технической эксплуатации [8].

Таким образом, были выделены основные проблемы, зачастую возникающие в процессе оценки недвижимости доходным подходом.

Заключение

Таким образом можно сделать вывод, что при применении доходного подхода к оценке недвижимости может возникнуть ряд проблем, которые могут повлиять на точность и надежность процесса оценки.

Также следует отметить, что, хотя доходный подход является ценным инструментом для оценки недвижимости, важно осознавать и устранять потенциальные проблемы, связанные с его применением. Понимая эти проблемы и предпринимая шаги по их устранению путем тщательного анализа и учета соответствующих факторов, заинтересованные стороны могут повысить точность и надежность оценки имущества, проводимой с использованием доходного подхода.

Несмотря на сложности, связанные с оценкой недвижимости с использованием доходного подхода, понимание этих проблем и реализация стратегий их устранения могут привести к более точной оценке недвижимости, отражающей истинную рыночную стоимость.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аренков, И.А. Маркетинговая привлекательность девелоперских проектов: глава в книге / И. А. Аренков, Ю. А. Бичун, И. С. Арцыбышев, В. Н. Горбунов – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2018 – 89 с. [Электронный ресурс] – режим доступа // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=18875816> (дата обращения – 28.09.2023);
2. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с. [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.livelib.ru/book/1001340349-sistema-ekspertiz-i-otsenka-obektov-nedvizhimosti-sergej-bulgakov> (Дата обращения 25.09.2023);

3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с. [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.avyan.am/wp-content/uploads/2017/09/6B0-2007.pdf> (Дата обращения 25.09.2023);
4. Демченко З. А., Быковский Е. И. Экономическая эффективность предприятия: понятие, сущность, показатели, способы определения // Наука XXI века: СПб., 2019. С. 141–145. [Электронный ресурс] – Режим доступа // URL: <https://elibrary.ru/vsgedh> (дата обращения 24.09.2023 года);
5. Иваницкий В. С. Оценка экономической эффективности функционирования предприятия в рыночных условиях: дисс. канд. экон. наук: 08.00.05. — Екатеринбург, 2018. — 149 с. [Электронный ресурс] – Режим доступа // URL: https://new-disser.ru/_avtoreferats/01002617394.pdf (дата обращения 24.09.2023 года);
6. Иванов А. А. Генезис понятия эффективности в свете общественно-экономических трансформаций / А. А. Иванов — [Электронный ресурс]: //Вестник Омского университета. Серия «Экономика» — 2018, Режим доступа // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/genezis-ponyatiya-effektivnosti-v-svete-obschestvenno-ekonomicheskikh-transformatsiy> (дата обращения: 24.09.2023);
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с. [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=451990087> (Дата обращения 25.09.2023);
8. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с. [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=24198905> (Дата обращения 25.09.2023);
9. Крикливец, А. А. Понятие эффективности в экономической науке / А. А. Крикливец, П. С. Сухомыро. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 2 (240). — С. 237-239. — URL: <https://moluch.ru/archive/240/55571/> (дата обращения: 24.09.2023);
10. Кузовлева И.А. Управление рисками и неопределенностью при оценке эффективности девелоперского проекта: научная статья / И.А. Кузовлева, Д.С. Марченко – Брянск: ФЭН-Наука, 2019 – 28 с. [Электронный ресурс] – режим доступа // URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=18154012> (дата обращения – 30.09.2023);
11. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с. [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=458469087> (Дата обращения 25.09.2023);
12. 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);
13. 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);
14. Практика применения доходного подхода к оценке стоимости бизнеса: достоинства и недостатки: научная статья / Новый университет, 2020 – 4 с, [Электронный ресурс], режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/praktika-primeneniya-dohodnogo-podhoda-k-otsenke-stoimosti-biznesa-dostoinstva-i-nedostatki#:~:text=В%20оценочной%20деятельности%20выделяют%20все,к%20субъективному%20результату%20оценки%20стоимости> (Дата обращения 29.09.2023);
15. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. М.: ЭСКМО, 2017. 960 с. С. 48 [Электронный ресурс] – Режим доступа // URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01003372526> (дата обращения 24.09.2023 года);

16. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с. [Электронный ресурс], режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44193735> (Дата обращения 25.09.2023);

17. 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, 2025