

Н. Ю. Трифонов, И. С. Недвецкая

НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВЕСАХ ОЦЕНЩИКОВ: МАССОВАЯ ОЦЕНКА

Статья продолжает цикл [1-5] по методологии оценки недвижимости и посвящена массовой оценке недвижимости. Изложены общие подходы к массовой оценке, а также особенности массовой оценки в условиях Беларуси.

Массовая оценка стоимости недвижимости, в отличие от индивидуальной [1-5], предназначена для оценки объектов, включенных в совокупности. Типичными примерами таких совокупностей (множеств) являются жилищный фонд города или городская территория. В этих случаях недвижимость обезличивается и рассматривается как объект определенного класса, типа, характеризующегося набором признаков. Принципиальное отличие от индивидуальной оценки состоит в том, что массовая оценка имеет смысл только как относительное (сравнительное) выявление стоимости объектов внутри рассматриваемой совокупности, вне которой такая оценка лишена содержания. Иными словами, предмет массовой оценки является зонирование рассматриваемых территорий на основе ценностных показателей.

Проиллюстрируем вышесказанное простым примером. Если в результате массовой оценки городских земель некоторый участок оценен в 10 тыс. долл., то это означает, что именно такова его стоимость в сравнении с другими участками рассматриваемого города с учетом местоположения и других анализируемых признаков. Можно сказать, что такова стоимость права застройки данного участка. Очевидно, что если владелец участка закажет индивидуальную оценку, оценочная стоимость участка в общем случае может измениться.

В Беларуси опыт подобной оценки практически отсутствует, в то же время более продвинутые в рыночном отношении страны, в том числе и Россия, уже имеют некоторый опыт [6]. Массовая оценка достаточно специфична в методическом плане. Как любая оценка имущества, этот вид оценки регулируется Международными стандартами оценки [7] и Европейскими стандартами оценки собственности [8], принятыми Европейской группой ассоциаций оценщиков, в которую от Республики Беларусь входит Белорусское общество оценщиков (БОО). Но из стандартных подходов к оценке, применяемых ко всем видам имущества, таких как затратный, доходный и сравнительный (см., напр. [2-4]), в случае массовой оценки, как правило, используются лишь сравнительный и затратный, часто объединенные

на основе единой методологии. Доходный подход используется путем моделирования рентного дохода. Рассмотрение этих методов и представляет предмет данной статьи.

МЕТОД ЭКСТРАПОЛЯЦИИ

Развитый рынок недвижимости, характерный для стран с традиционными рыночными отношениями, предполагает постоянное осуществление большого количества различных операций с недвижимостью. Исходя из этого, логично, основываясь на статистических рыночных данных, экстраполировать их в требуемом направлении. Типичным случаем применения экстраполяционного метода является использование его для установления стоимости земельного участка, по которому отсутствуют сведения о продажах.

Сложности применения метода экстраполяции проявляются тогда, когда нет исходного статистического материала, что характерно для земельных участков в Беларуси и сопредельных с ней странах. Это объясняется с одной стороны, отсутствием сделок по многим территориям, с другой стороны, закрытостью рынка, в результате чего часто невозможно получить сведения о ценах совершенных сделок. Это заставляет добавлять к формальным процедурам элементы экспертной оценки.

Следует отметить модификацию метода, предложенную Дж.Эккертом (фирма "Нера"). Предлагается оценивать стоимость земельных участков по косвенному показателю - ценам на квартиры. Основная мысль данного подхода заключается в том, что в ценах на квартиры присутствует и какая-то доля, связанная если не со стоимостью земли, то по крайней мере со стоимостью месторасположения. Исходя из этого, можно вывести "индексы местоположения", которые экстраполируются на всю территорию города. Но полученные результаты показывают, что цены на квартиры зависят от местоположения не в той мере, как цены на земельные участки. Иными словами, цены на квартиры дают искаженное представление о реальной стоимости их местоположения.

ФАКТОРНЫЙ МЕТОД

Стоимость земельного участка зависит от различных факторов, например, выигрыша от его местоположения, экологической обстановки и т.д. При факторном методе влияние каждого из

учитываемых факторов рассматривается отдельно с дальнейшим сведением в одну итоговую оценку. Такой метод часто используется в сочетании с экстраполяционным, который может существенно скорректировать факторную оценку. Факторный метод разрабатывается для применения в тех случаях, когда отсутствует законченная теория влияния того или иного фактора на стоимость. В качестве особенности данного метода следует отметить эмпирическое наблюдение того, что увеличение числа факторов, вводимых в модель стоимости, приводит к усреднению результатов. Разброс значений, получаемых на основе расчетов, как правило, значительно меньше того, который наблюдается фактически.

МЕТОД ИНДИКАТОРА

Метод индикатора, часто также называемый методом индикативной оценки, основан на связи двух фундаментальных характеристик городской территории - ценности и цены. При этом ценность участка является результатом социокультурных процессов и отражает, с одной стороны, существующую физическую структуру города (планировку, характер застройки, транспортные коммуникации и т.д.), а с другой - представления населения об этой структуре. В то же время цена участка складывается в результате функционирования рынка недвижимости и зависит от макроэкономической и законодательной среды, а также конъюнктуры спроса и предложения.

Обычно ценность различных участков городской территории моделируется на базе расчетов специального индикатора, характеризующего степень концентрации объектов обслуживания всех видов. Ценность участков городской территории измеряется в баллах. Цена участков в рамках предлагаемой методики определяется на основе реальных рыночных сделок с земельными участками.

При последовательном применении метода возможно распространение данных о рыночных ценах, известных для небольшого количества участков на плане городов, на всю его территорию, используя построенный рельеф ценности. Способ распространения известных рыночных цен зависит от количества и распределения по городской территории информации, которую удастся собрать.

Типичной является ситуация, когда в городе имеется недостаточное количество сведений о рыночных ценах на земельные участки. Эта информация охватывает, как правило, только отдельные точки городской территории. В таком случае можно применить следующий способ. По совокупности всех рыночных сделок, известных

на территории города, рассчитывается средняя цена единицы земельного участка. Данная величина соотносится со средней по городу ценностью территории, измеряемой в баллах, после чего для каждого участка (или оценочной зоны) вычисляется стоимостной эквивалент путем перемножения значения ценности рассматриваемого участка на среднюю по городу рыночную стоимость одного балла единицы площади участка.

При большом количестве исходных наблюдений относительно рыночной стоимости отдельных участков может применяться более сложная и статистически достоверная процедура соединения известных цен на землю с рельефом ценности. Для этого используются методы пространственной статистики с целью соотношения двух территориально распределенных совокупностей данных.

МАШИННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ

По своей природе методы массовой оценки должны широко использовать машинное моделирование, в том числе и на основе современных технологий ГИС. При этом в качестве основного фактора моделирования можно использовать потенциальный рентный доход.

В заключение отметим, что массовая оценка и связанное с ней определение реальной цены земли имеет большое значение для судьбы территорий, в первую очередь городских. С введением реального рынка земли изменится облик городов: увеличатся плотность и этажность застройки, изменится ее характер, ведь промышленные предприятия вынуждены будут перебраться из центра на окраины или в пригородные индустриальные зоны, а их место займет доходная недвижимость. Покупка земли по реальной стоимости сделает ненужными практикуемые сейчас городскими администрациями сборы на совершенствование городской инфраструктуры и развитие коммуникаций. Будет ограничено саморасширение городов на соседние аграрные земли. Станет невыгодным самовольный захват участков под строительство коттеджей или других объектов.

ЛИТЕРАТУРА

Трифонов Н.Ю. *Недвижимость на весах оценщиков: начало* // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 1. С. 39-40.

Трифонов Н.Ю. *Недвижимость на весах оценщиков: затратный подход* // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 2. С. 37-38.

Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: капитализационный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 3. С. 32-33.

Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: сравнительный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 4. С. 53-55.

Трифонов Н.Ю., Коротков М.В. Недвижимость на весах оценщиков: незавершенное строительство // Бухгалтерский учет и анализ. 1997. № 5. С. 52-54.

V Международная конференция "Оценка земли и природных ресурсов". Тезисы докладов. - М.: РОО, 1997. - 150 с.

International Valuation Standards IVS 1 Through 4 And Preface to Standards. Vol.1. - L.-Toronto: TIAVSC, 1994. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки МСО 1-4 и предисловие к стандартам МКСООИ. Том 1. - М.: РОО, 1995).

Approved European Property Valuation Standards. - L.: TEGoVA, Estate Gazette, 1997. - 116 p.

О СОЗДАНИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 498 от 30.03.98 г.

В целях дальнейшего совершенствования системы ценообразования в строительстве, предотвращения необоснованного роста стоимости строительно-монтажных работ Совет Министров Республики Беларусь **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Рекомендовать облисполкомам и Минскому горисполкому: преобразовать созданные в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 28 марта 1995 г. № 156 "О мерах по упорядочению ценообразования и расчетов за выполненные работы в строительстве" региональные службы по отслеживанию и прогнозированию цен и тарифов в строительстве в региональные центры по ценообразованию в строительстве;

с участием Министерства архитектуры и строительства решить вопросы, связанные с размещением региональных центров по ценообразованию в строительстве, укомплектованием их квалифицированными кадрами, обеспечением средствами связи.

2. Министерству архитектуры и строительства с участием облисполкомов и Минского горисполкома в месячный срок разработать и утвердить в установленном порядке положение о региональных центрах по ценообразованию в строительстве, предусмотрев в нем наделение указанных центров правом контроля за правильностью формирования и применения цен субъектами инвестиционной деятельности, осуществляющими строительство объектов, предприятиями по производству строительных материалов и строительной индустрии, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности.

3. Установить, что содержание и техническое оснащение региональных центров по ценообразованию в строительстве производятся в 1998-2000 годах за счет средств, полученных путем отчисления всеми субъектами инвестиционной

деятельности, осуществляющими строительство объектов (кроме объектов, сооружаемых за счет средств фермерских хозяйств, и жилья, возводимого индивидуальными застройщиками), из резерва средств, предусмотренных в сводных сметных расчетах на непредвиденные работы и затраты, 0,1 процента от стоимости строительно-монтажных работ, соответствующим уменьшению указанного резерва средств.

Министерству архитектуры и строительства по согласованию с Министерством финансов в месячный срок определить порядок перечисления этих средств на счета региональных центров и условия их целевого использования.

4. Рекомендовать производить оплату труда работников региональных центров по ценообразованию в строительстве согласно утвержденным облисполкомами и Минским горисполкомом штатным расписаниям, разработанным с учетом Единой тарифной сетки работников Республики Беларусь и установленной Советом Министров Республики Беларусь тарифной ставки первого разряда.

5. Министерством, другим республиканским органам государственного управления, объединениям, подчиненным Правительству Республики Беларусь, облисполкомам, Минскому горисполкому обеспечить представление подведомственными предприятиями и организациями региональным центрам по ценообразованию в строительстве информации о ценах и тарифах, необходимой для определения индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ, применяемых при расчетах за выполненные работы.

Предприятия и организации негосударственных форм собственности представляют указанную информацию региональным центрам по ценообразованию в строительстве на основании соответствующих запросов этих центров.

Премьер-министр Республики Беларусь

С. Линг