

ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ ФОРМЫ ЕГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Балтин В.Э.¹

¹ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, Россия (460018, Оренбург, просп. Победы, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

Показано, что принятие ФСО № 7 «Оценка недвижимости» не решило всех проблем оценки застроенных земельных участков, прежде всего по причине отсутствия внимания способам учета в оценке вклада в стоимость объекта недвижимости каждого из ее составляющих: земельного участка и объекта капитального строительства. На практическом примере показано, как неверное понимание методологии применения традиционных подходов к оценке единого объекта недвижимости приводит к значительному искажению его стоимости, полученной разными подходами. Обоснована необходимость введения принципа единства объекта недвижимости, соблюдение которого обратит внимание оценщиков на корректность результата оценки каждым из подходов. Этой же цели служит предложенная форма представления в отчете об оценке результатов оценки единого объекта недвижимости каждым из подходов, позволяющая выявить нарушения методологии их применения.

Ключевые слова: единый объект недвижимости, подходы к оценке, принципы оценки, результаты оценки

IMPACT OF THE EVALUATION REPORT FORM SUBMISSION ON THE EVALUATION RESULT

Baltin V.E.¹

¹Federal STATE budgetary educational institution of higher professional education «Orenburg state University», Orenburg, Russia (460018, Orenburg, Pr. Pobedy, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

It the paper shown that the adoption of FSA № 7 «Real estate appraisal» has not solved all the problems of the assessment of built-up land, primarily because of the lack of attention to accounting methods in the assessment of the contribution to the value of the property of each of its components: land and capital construction. In a practical example shown how a misunderstanding of the methodology for the application of traditional approaches to assessment a unified real estate leads to a significant distortion of its value, obtained by different approaches. The necessity of introduction of the principle of unity of the property, the observance of which will draw attention of appraisers on the correctness of the result of evaluating each of the approaches. The same purpose pursues the proposed form of representation in the evaluation report the evaluation results of a unified real estate each of the approaches, allowing to identify violations of the methodology of their application.

Keywords: unified real estate, approaches to assessment, principles of assessment, assessment results

Современное законодательство рассматривает застроенный земельный участок в качестве единого объекта недвижимости, неделимого товара гражданского оборота, потребительские свойства которого (а, следовательно, и цена) определяются объемом прав на составляющие товара: земельный участок и возведенные на нем объекты капитального строительства. Указанная зависимость обуславливает важность справедливой оценки стоимости отдельных прав в процессе определения стоимости единого объекта недвижимости разными подходами к оценке. Анализ практики оценки недвижимости свидетельствует о недостаточной регламентации этого процесса в действующем методическом обеспечении оценщика, в частности в ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [5].

Принятие ФЗ от 26.06.2007 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации» устранило противоречия между положениями ЗК РФ и нормами ГК РФ и установило принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов капитального строительства. Это обстоятельство привело к появлению термина «единый объект недвижимости», содержание которого законодательно не определено. Наиболее распространенным в отечественной литературе является его трактовка как комплексного объекта, состоящего из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных [3]. Правовой статус единого объекта недвижимости с позиции оценки подробно рассмотрен в [1, 2]. Таким образом, цена единого объекта недвижимости на рынке складывается на основе оценки инвесторами характеристик прав на составляющие объекта. Отсюда следует, что результатом профессиональной оценки объекта недвижимости также должна быть его стоимость, представляющая собой сумму стоимостей прав на земельный участок и объекты капитального строительства. В соответствии с ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» [4] оценщиком должны быть указаны результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Следовательно, определение степени детализации представления в отчете об оценке результатов оценки возложено законодателем на заказчика оценки. В таком случае необходимо законодательно регламентировать этот процесс в задании на оценку, включив соответствующее требование в ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».

Актуальность приведенного выше предложения обусловлена особенностью реализации традиционных подходов к оценке застроенных земельных участков. Разный вариант представления результатов оценки, полученных каждым из подходов к оценке, потребует от оценщика различного объема и времени проведения оценочных работ. В соответствии с методологией затратного подхода к оценке рыночная стоимость единого объекта недвижимости рассчитывается как сумма предварительно определенной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости возведения объекта капитального строительства с учетом его износа и устареваний. Таким образом, указанная заказчиком степень детализации результатов оценки на объем работы оценщика влияния не оказывает. Другая ситуация складывается в процессе реализации доходного подхода к оценке. Результатом его применения является рыночная стоимость объекта оценки. Иная детализация представления результата оценки потребует вычленения из его величины стоимости земельного участка и объекта капитального строительства, что существенно увеличит объем работы оценщика. Применение сравнительного подхода к оценке застроенных земельных участков также приводит к

определению стоимости объекта оценки в целом, которая впоследствии может быть разделена на стоимости его составляющих.

Результаты оценки объекта оценки оценщики оформляют в специальном разделе отчета об оценке «Основные факты и выводы». При этом указываются результаты, полученные каждым из подходов к оценке, и согласованная итоговая стоимость объекта оценки. Типичной в настоящее время является следующая форма представления результатов оценки (рис. 1). Вывод сделан на основе анализа отчетов об оценке, доступных автору статьи из открытых источников, в том числе лауреатов открытых конкурсов отчетов об оценке, проводимых последние три года организаторами профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>).

Наименование элемента объекта оценки	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Итоговая величина стоимости, рублей
1	2	3	4	5
Объект капитального строительства				Взвешенное значение по данным кол. 2, 3, 4
Земельный участок				Взвешенное значение по данным кол. 2, 3, 4
Итоговая величина стоимости объекта оценки				Сумма по столбцу

Рис. 1. Форма таблицы для представления результатов оценки объекта оценки

Приведенная на рисунке 1 форма таблицы, не вызывающая замечаний ряда саморегулируемых организаций оценщиков, имеет, на наш взгляд, ряд недостатков. Во-первых, не отвечает требованиям ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» [4], так как в ней не показан результат оценки объекта оценки – единого объекта недвижимости — каждым из использованных оценщиком подходов к оценке. Во-вторых, не «сигнализирует» оценщику, заказчику или эксперту о неверном применении подходов к оценке единого объекта недвижимости. Поясним второй недостаток на примере отчета об оценке нежилой недвижимости – победителя в соответствующей номинации в открытом конкурсе отчетов об оценке в 2014 г. С отчетом можно ознакомиться по адресу <http://srosovet.ru/activities/Method/>. В указанном отчете итоговая таблица разбита на две, что не меняет характера представленной информации (рис. 2).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Доходный подход, рублей с НДС	Сравнительный подход, рублей с НДС	Затратный подход, рублей с НДС
Здания и	75157000	82693000	100212000

сооружения			
Земельные участки	Не применялся	20152000	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Наименование	Здания и сооружения	Земельные участки	Итого
Рыночная стоимость, руб. с НДС	91215000	20152000	111367000

Рис. 2. Извлечение из отчета об оценке нежилой недвижимости

Данные таблицы свидетельствуют о том, что в процессе формирования рыночной стоимости объекта оценки – застроенного земельного участка в рамках доходного и затратного подходов земельный участок как составная часть объекта оценки не участвовал. Наличие итогов по каждому подходу к оценке в таблице это бы наглядно показало. Ситуация, показанная на рисунке 2, достаточно типична для российской оценки и отражает проблемы приложения методологии подходов к оценке единых объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО № 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В качестве дохода рассматривается арендная плата от сдачи в аренду объекта недвижимости. В связи с тем, что рыночные предложения к сдаче в аренду содержат арендные ставки за 1 кв. м помещений объекта капитального строительства, оценщик ошибочно относит арендный доход только к нему, игнорируя земельный участок. Вместе с тем арендный доход генерирует весь объект недвижимости. Это обстоятельство отражает механизм формирования арендной ставки: ее значение определяется не только характеристиками объекта капитального строительства (площадь, материал стен, инженерные системы), но и местоположением земельного участка, на котором возведен предмет аренды. Таким образом, 75157000 рублей – это стоимость единого объекта недвижимости, а не только здания, как указано в таблице на рисунке 2. Для выделения из общей стоимости объекта стоимости одной составляющей необходимо применить метод остатка. Важно отметить, что полученное значение стоимости земельного участка не будет равно его стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода. Таким образом, итоговое значение стоимости земельного участка в составе рыночной стоимости единого объекта недвижимости не будет равно 20152000 рублей, как указано в таблице на рисунке 2, а будет являться взвешенной величиной из результатов оценки земельного участка каждым из подходов.

Значительное количество оценщиков неверно трактует методологию затратного подхода применительно к земельному участку в составе комплексного объекта недвижимости, заявляя,

что земля нерукотворна и ее вклад в стоимость единого объекта недвижимости не может быть определен посредством затрат на ее создание. Напомним, что инвестиционное решение типичного для конкретного сегмента рынка недвижимости инвестора, реализуемое затратным подходом, заключается в оценке затрат на приобретение свободного земельного участка и строительство на нем соответствующего здания или сооружения. Определение величины затрат на приобретение условно свободного земельного участка должно проводиться методами сравнительного подхода, а полученный результат – одно из двух слагаемых в общей сумме затрат, являющейся результатом применения затратного подхода. Таким образом, стоимость объекта оценки (рис. 2), определенная затратным подходом, занижена оценщиком на 20152000 рублей.

Полагаем, что рассмотренные выше типичные ошибки были бы выявлены оценщиками в процессе составления отчета об оценке в случае изменения формы таблицы с итоговыми результатами оценки по каждому из подходов, как показано на рисунке 3.

№ строки	Наименование элемента объекта оценки	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Итоговая величина стоимости, рублей
1	2	3	4	5	6
1	Объект капитального строительства				Взвешенное значение по данным кол. 3, 4, 5
2	Земельный участок				Взвешенное значение по данным кол. 3, 4, 5
3	Стоимость объекта оценки, определенная подходом, рублей	Сумма по столбцу	Сумма по столбцу	Сумма по столбцу	
4	Итоговая величина стоимости объекта оценки				Взвешенное значение по данным кол. 3, 4, 5 строки 3

Рис. 3. Рекомендуемая форма таблицы для представления результатов оценки объекта оценки

Правильно понимание оценщиками методологии оценки застроенных земельных участков следует обеспечить, на наш взгляд, введением в состав принципов оценки недвижимости принципа единства объекта недвижимости. Содержание принципа может быть следующим: оценка стоимости прав на объект недвижимости должна учитывать в каждом из подходов к оценке вклад в стоимость единого объекта недвижимости стоимости прав на земельный участок.

Список литературы

1. Балтин В.Э. Развитие сравнительного подхода к оценке единых объектов недвижимости // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: <http://www.science-education.ru/121-19280> (дата обращения: 22.05.2015).
2. Балтин В.Э. Повышение качества оценочных услуг // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2013. – № 4. – С. 14–19.
3. Болотских В.В. Практика оценки застроенных земельных участков производственного назначения / В.В. Болотских, В.В. Бастыркин // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2012. — № 11. – С. 77–82.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)». Утв. Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.srosvod.ru/docs/> (дата обращения: 06.08.15).
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО 7)». Утв. Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 06.08.15).

Рецензенты:

Аралбаева Г.Г., д.э.н., профессор, профессор кафедры государственного и муниципального управления и менеджмента ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург;

Парусимова Н.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой банковского дела и страхования ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург.