

ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** научная статья посвящена проведению исследовательского анализа особенностей основных подходов, используемых при оценке стоимости объектов недвижимости. Актуальность исследования на выбранную проблематику обусловлена тем, что оценка стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации – трудоемкий процесс, однако, необходимый для эффективного управления в данной сфере бизнеса. В рамках статьи рассмотрены основные методы и подходы, которые используются для оценки стоимости объектов недвижимости при их эффективном управлении. Перечислены причины, при которых формируется необходимость оценки стоимости объектов недвижимости. Проведена классификация основных методов к оценке стоимости объектов недвижимости. Рассмотрены примеры наиболее актуальных методов проведения оценки стоимости объектов недвижимости.*

***Ключевые слова:** объекты недвижимости; недвижимость; управление недвижимостью; оценка стоимости; стоимостный подход; методы оценки стоимости объектов недвижимости.*

***Annotation:** the scientific article is devoted to the research analysis of the features of the main approaches used in assessing the value of real estate objects. The relevance of the study on the selected problem is due to the fact that the*

appraisal of the value of real estate in the Russian Federation is a laborious process, however, it is necessary for effective management in this area of business. Within the framework of the article, the main methods and approaches that are used to assess the value of real estate objects with their effective management are considered. The reasons for the formation of the need to assess the value of real estate are listed. The classification of the main methods for assessing the value of real estate has been carried out. The examples of the most relevant methods of real estate appraisal are considered.

Key words: *real estate objects; real estate; property management; cost estimate; cost approach; methods for assessing the value of real estate.*

Одним из основных управляемых параметров системы недвижимого имущества выступает стоимость. Ее определение и экономическая оценка необходимы при совершении практически всех рыночных операций с недвижимостью, принятии управленческих решений и оценке их реализации покупателю (или при установлении стоимости при совершении арендных отношений) [4; 5].

Актуальность научного исследования на тематику «подходы к оценке стоимости объектов недвижимости» обусловлена тем, что оценка стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации – трудоемкий процесс, однако, необходимый для эффективного управления в данной сфере бизнеса.

По этой причине, целью научной работы выступает проведение исследовательского анализа особенностей основных подходов, используемых при оценке стоимости объектов недвижимости.

Для этого, в рамках исследования, необходимо решение следующих задач, среди которых:

- рассмотреть основные методы и подходы, которые используются для оценки стоимости объектов недвижимости при их эффективном управлении;

- перечислить причины, при которых формируется необходимость оценки стоимости объектов недвижимости;
- провести классификацию основных методов к оценке стоимости объектов недвижимости;
- рассмотреть примеры наиболее актуальных методов проведения оценки стоимости объектов недвижимости.

Одним из главных вопросов при управлении объектами коммерческой и жилой недвижимости является определение его рыночной стоимости. Необходимость оценки стоимости недвижимости происходит в следующих случаях, как [2]:

- автоматическое увеличение уставного капитала организации, где учет стоимости объектов недвижимости способствует данной процедуре;
- использование объекта недвижимости в целях залога для получения заемного финансирования;
- ипотечное кредитование;
- определение кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- ликвидация или банкротство юридического/физического лица;
- судебный спор или спорная ситуация вокруг объекта недвижимости.

В достоверной оценке стоимости объекта недвижимости заинтересован не только собственник, но и покупатель, который желает оптимизировать свои затраты при приобретении. Также, заинтересованным лицом выступает и коммерческий банк, который часто выступает контрагентом, проводящего данные сделки/операции с объектами недвижимости.

В первую очередь, стоит отметить, что процедура оценки стоимости объектов недвижимости состоит из следующих этапов [7; 10]:

1. Расчет стоимости приобретения объекта недвижимости.
2. Оценка восстановительной стоимости объекта недвижимости.
3. Определение величины износа объекта недвижимости.
4. Оценка величины возможной прибыли инвестора.

5. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости.

В современной практике оценки традиционно используются три основных подхода определения и оценки стоимости недвижимости [1; 3]:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Преимуществами затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости выступают [6]:

- наиболее надежный способ оценки стоимости объектов недвижимости;
- данный подход к оценке стоимости объектов недвижимости является единственным способом применения в определенных случаях.

Преимуществами доходного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости выступают [6]:

- отражается реальная ситуация на рыночной конъюнктуре рынка недвижимости;
- учитывается потенциальный размер дохода инвестора

Преимуществами сравнительного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости выступают [6]:

- учитываются факторы инфляции;
- учитывается мнение о реальной стоимости стейкхолдеров;
- прост в использовании;
- статистические показатели обоснованы и надежны.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки, однако, необходимо учитывать, что применение только одного метода оценки ведет к потере качества.

Также в каждом подходе к оценке стоимости объекта недвижимости могут применяться свои отдельные методы (см. рисунок 1).

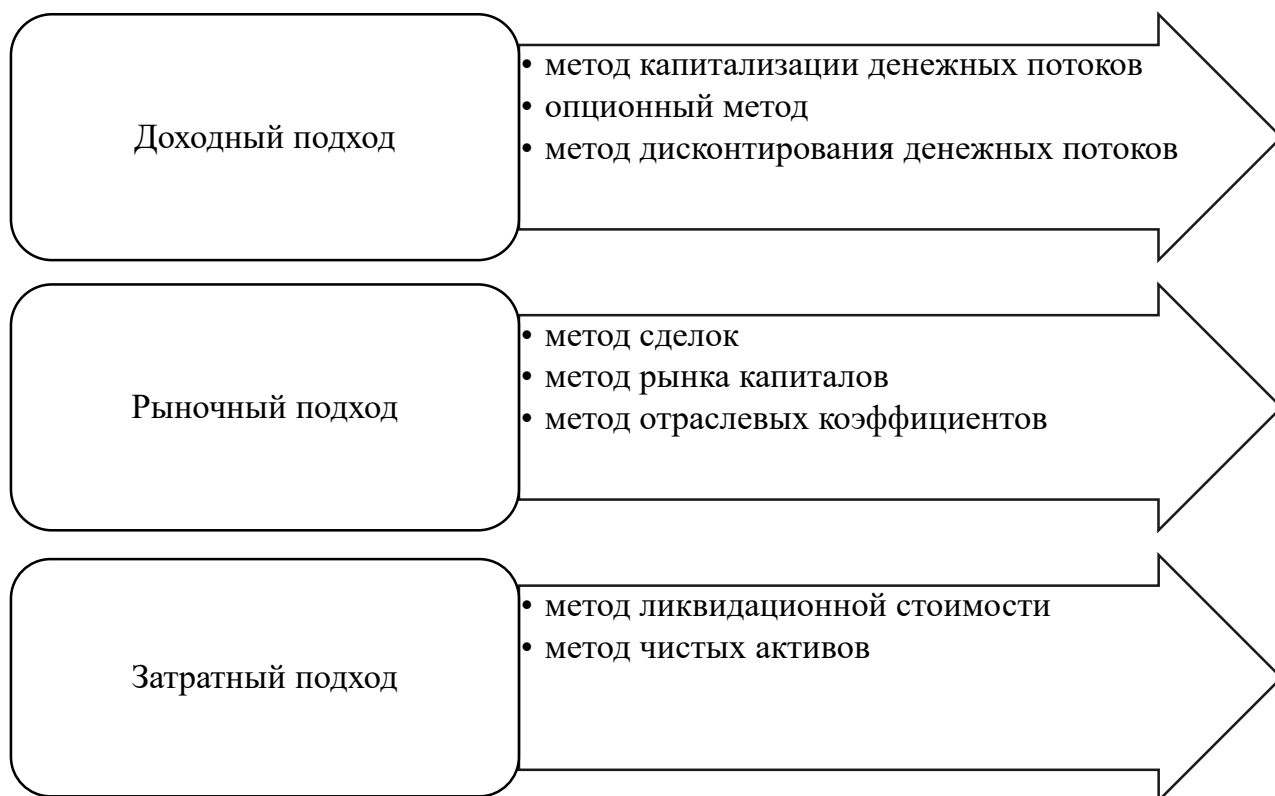


Рисунок 1. Классификация методов оценки стоимости объектов недвижимости

По мнению Есипенко Ю.А., Афанасова В.А. и Бричка Е.И. в данный момент наиболее актуальными методами оценки стоимости объектов недвижимости являются метод капитализации денежных потоков и метод дисконтирования денежных потоков [2].

Причиной тому является то, что основная ценность объектов как жилой, так и коммерческой недвижимости – это возможность их сдачи в аренду и получение пассивного дохода в виде арендных платежей. Данные методы доходного подхода оценки рыночной стоимости позволяют учитывать эти факторы.

Так, рыночная стоимость объекта недвижимости по методу капитализации денежных потоков оценивается по следующей формуле [8]:

$$V = \frac{I}{R}$$

Где V – стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

I – доход, приходящийся на оцениваемый объект недвижимости;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого объекта недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости по методу дисконтирования денежных потоков оценивается по следующей формуле [9]:

$$PV = FVn(1 + r)^n$$

Где PV – текущее значение денежного потока;

FV – будущее значение денежного потока;

n – количество периодов времени, на которое проводится вложение;

r – номинальная ставка процента, которая учитывает инфляцию.

Таким образом, подводя итоги научного исследования, можно прийти к следующему заключению о том, что процедура оценки стоимости жилой и коммерческой недвижимости важнейший инструмент, позволяющий определить адекватную цену объекту, которая удовлетворит таких участников сделки, как собственника, так и потенциального покупателя. Наиболее популярными методами оценки рыночной стоимости объектов недвижимости являются метод капитализации денежных потоков и метод дисконтирования денежных потоков, относящиеся к доходному подходу.

Список использованных источников:

1. Бадараева Р.В. Теоретические аспекты оценки рынка недвижимости в России // Молодой ученый. 2016. № 4 (108). С. 336-339.

2. Есипенко Ю.А., Афанасова В.А., Бричка Е.И. Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости в крупных городах // Фундаментальные научные исследования. 2020. С. 16-20.

3. Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости // Достижения науки и образования. 2017. №3 (16).

4. Бусов И.В. Особенности недвижимости как объекта управления // Вестник ГУУ. 2014. №15.

5. Петрухина М.Н. Управление недвижимостью: методологические и экономические вопросы исследования // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2011. №40.

6. Оценка объектов недвижимости: методы и подходы. URL: <https://myrenovacia.ru/otsenka-obektov-nedvizhimosti-metody-i-podhody> (дата обращения: 20.10.2021).

7. Костикова Ю.П. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2013. №17.

8. Медведева Н.И., Бровкин А.В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8. № 9А. С. 79-91.

9. Махотлова М.Ш., Маммеева А.Э., Хабилова А.З., Тохаев И.М. Определение стоимости здания различными подходами к оценке объекта недвижимости // Аграрное и земельное право. 2021. № 1 (193). С. 96-100.

10. Варфоломеева В.А., Иванова Н.А. Актуальность использования подходов к оценке стоимости объектов недвижимости // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. 2021. № 3 (35). С. 13-18.