

*Е.А. Гриценко, канд. экон. наук,  
Национальная юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого*

## МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНИВАНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

*В статье раскрываются особенности методологии оценивания стоимости недвижимости, которые обусловлены ее специфическими свойствами и характером трансакций, что осуществляются на рынке прав собственности и прав пользования.*

*Ключевые слова, недвижимость, методология оценивания.*

В условиях перехода Украины к рыночным отношениям недвижимость становится финансовым активом, участвующим в разнообразных трансакциях: приватизации, аренде, лизинге, залоге, формировании уставного фонда предприятий, при вложениях в инвестиционные трасты и многих других. Всех участников трансакций интересуют ее стоимостные параметры. Причем одна и та же недвижимость в разных трансакциях приобретает специфические формы и виды стоимости. Так, способ отчуждения недвижимости меняет величину и форму ее стоимости. При продаже недвижимости на свободном рынке она приобретает форму *рыночной стоимости*. Если недвижимость приватизируется путем выкупа, то стоимость носит *ограничено рыночный характер*. При передаче государственной (или коммунальной) недвижимости в аренду определяется ее *инвестиционная (нерыночная) стоимость*. В процессе банкротства или ликвидации предприятий стоимость недвижимости превращается в *ликвидную форму*. Использование недвижимости в качестве предмета залога (или ипотеки) требует установление *рыночной стоимости при ускоренной продаже*. Производственная недвижимость, вкладываемая в уставный фонд компании, имеет *стоимость в пользовании*. При проведении большинства трансакций их участники не всегда могут самостоятельно оценить стоимость недвижимости. В силу этого возникает необходимость в особом институте оценки – обособленном виде деятельности, определяющем стоимость недвижимости посредством специальных процедур и приемов.

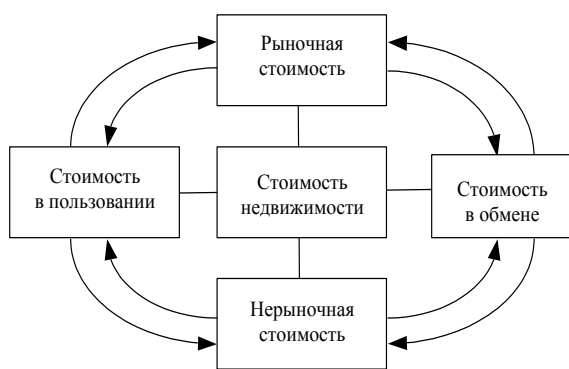
В настоящее время в условиях формирования рынка недвижимости остро стоит вопрос о методологическом и методическом обеспечении оценки. Это связано с тем, что нормальное функционирование рынка недвижимости становится невозможным без проведения оценочных мероприятий. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости “сравнительно новая область знаний и в этой связи является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследований” [1, с. 40]. Понимание методологии оценки объективные стоимостные закономерности образования стоимости “пересаживаются” и “переводятся” в человеческое сознание и выступают способами воспроизведения объективной логики формирования стоимости в зависимости от характера самой недвижимости и ее места в структурной организации рынка. Методология оценки становится

особенно актуальной в реалиях рыночной экономики, когда происходит деструкция затратно-трудовых компонентов стоимости и усиливается воздействие потребительско-полезностных характеристик благ [3, с. 311]. В этих условиях затратный подход не вполне информативен при определении стоимости недвижимости, тем самым возникает необходимость в разработке методологии, посредством которой определялись бы выгоды и преимущества пользования или владения недвижимостью.

Особенности методологии оценивания стоимости недвижимости обусловлены, с одной стороны, ее специфической природой, а с другой – особенностями ее экономико-правового оборота. Не имея возможности специально останавливаться на особенностях недвижимости как экономического блага [2], отметим лишь те из них, которые отражают деструкцию затратно-трудового компонента стоимости и вносят принципиально важные корректировки в ее образование. Так, недвижимость является экономическим активом, который нельзя равноценно разделить на одинаковые части, как, например, деньги, ценные бумаги и т.п. Такое свойство недвижимости называется *неаддитивностью*. Это означает, что равные по физическим характеристикам (и по трудовым затратам) части недвижимости (к примеру, одинаковые площади помещения в одном здании), могут иметь разные величины стоимости. Кроме того, недвижимость относят к *иммобильным* (т.е. *неперемещаемым*) товарам. Но недвижимость обладает *косвенной мобильностью*, т.е. она изменяет свое функциональное предназначение в зависимости от принципа наилучшего использования. Причем сама недвижимость является критерием выбора варианта наилучшего применения. Это, в свою очередь, приводит к тому, что стоимость недвижимости не всегда зависит от затрат на ее воссоздание, а носит *остаточный характер*, т.е. в совокупной стоимости бизнеса вначале формируется стоимость подвижных ресурсов (труда, движимых факторов), и лишь затем образуется стоимость самой недвижимости. Недвижимость в большей степени, чем другие ресурсы, подвержена внешнему обесценению (и удорожанию). Это проявляется в том, что независимо от физического состояния недвижимости, ее функциональной пригодности, стоимость может уменьшиться или увеличиться вследствие изменения внешних по отношению к недвижимости обстоятельств (экономических,

правовых, политических). Так, снижение инвестиционной привлекательности региона проявится, прежде всего, на недвижимости, поскольку она не сможет переместиться в другие более благоприятные внешние условия.

Существенным для методологии оценивания недвижимости является *обособление пользования* свойствами недвижимости (пространственными характеристиками и функциональным назначением) от собственности. Такое отделение обусловлено *долговременным существованием* недвижимости. Тем самым появляется *стоимость в пользовании*, которая приобретает самостоятельную форму на *рынке прав пользования недвижимостью*. А на *рынке прав собственности* складывается *стоимость в обмене*, которая предполагает передачу абсолютного или ограниченного пучка правомочий собственника. И стоимость права пользования, и стоимость права собственности может носить как рыночный, так и нерыночный характер (рис. 1). Все будет зависеть от характера тех трансакций, которые складываются между покупателем и продавцом услуги недвижимости. Если отношения между участниками сделки подпадают под известные признаки рыночных взаимоотношений [4], то стоимость будет носить неограниченный рыночный характер. В том случае, если появляются внутренние (например, совместно-долевая или совместно-разделенная собственность) или внешние ограничения (при наличии вещных или личных сервитутов), то стоимость приобретает рыночную стоимость с ограничениями.



**Рис. 1. Взаимосвязь форм стоимости недвижимости**

Нерыночная стоимость недвижимости появляется при наличии признаков объективной (связанных с самим объектом) или субъективной (рожденных индивидуальными предпочтения и мотивами приобретения) дифференциации.

Наиболее сложным в методологии оценивания недвижимости является выяснение вопроса о соотношении стоимости в пользовании (приобретение услуги) и стоимости в обмене (покупка ресурса). В классическом случае стоимость права пользования становится предельным выражением стоимости в обмене. Однако поскольку стоимость услуги и стоимость ресурса попадают в разные рыночные сегменты, они приобретают

относительно самостоятельное функционирование и разные величины (рис. 2). Стоимость ресурса и услуги входят в сферу интересов как собственника, так и пользователя. Интерес первого функционирует в сфере рынка полных прав владения, а второго – в сфере рынка прав пользования. Эти рынки разграничивают полномочия и интересы владения между разными субъектами. Стоимость интереса собственника определяется выгодами от владения недвижимостью. Составными частями стоимости его интереса (выгоды) являются:

- а) замещение вещественной формы недвижимости (норма амортизации);
- б) возмещение вложенного капитала (норма дохода);
- в) реализация монополии собственности на землю (норма абсолютной ренты).

Стоимость интереса (выгоды) пользователя заключается в:

- а) получении средней нормы дохода после возврата заемного капитала;
- б) обеспечении дополнительного дохода при наилучшем использовании недвижимости (дифференциальной ренты второго вида, в том числе и трансфертной).

Как видно из представленной модели, на интерес пользователя и собственника воздействуют процессы, происходящие на других рынках. Например, норма замещения (амортизация) стоимости недвижимости определяется тенденциями на рынке строительства и зависит от конструктивных, технических характеристик, качества строительных материалов и пр. Использование недолговечных конструкций повышает норму амортизации и наоборот, долговременные и капитальные конструкции ее уменьшают.

Норма возмещения капитала отражает цену, которую собственник недвижимости мог бы получить от альтернативной формы вложения денег на денежном рынке. Закономерности движения земельной ренты определяются рынком земли.

У пользователя недвижимости имеются свои интересы, связанные с получением дохода (в форме средней нормы) от того вида деятельности, который он организует в пределах недвижимости. Кроме того, пользование недвижимостью по своей природе аналогично использованию денег, взятых взаймы, следовательно, необходимо учитывать норму их возврата (что регулируется законами рынка заемного капитала). Именно поэтому в ставку капитализации, образуемой на рынке недвижимости, обязательно входит ставка заемного капитала, что приводит к уравниванию доходности инвестиций, переливающихся из одной сферы в другую. Особым мотивом пользователя недвижимости является получение нормы дохода от наилучшего применения недвижимости. Такой мотив обеспечивает ему получение *трансфертной ренты*, т.е. дохода от наиболее эффективного использования недвижимости в зависимости от состояния рынка производимых товаров и услуг. Именно трансфертная

рента выступает стимулом к изменению функционального предназначения недвижимости.

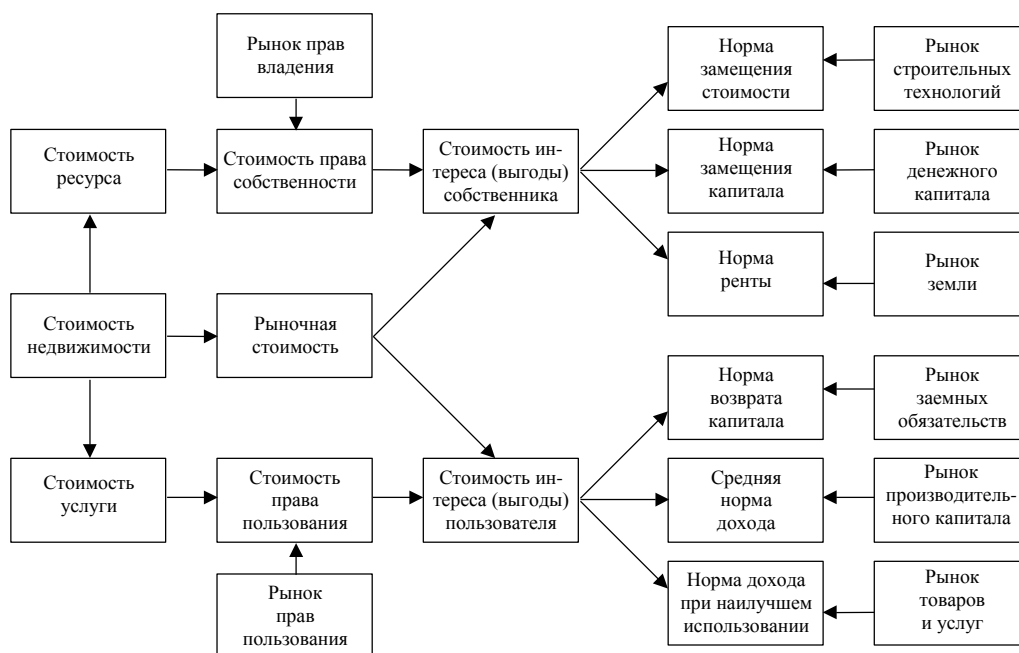


Рис. 2

На стоимость в пользовании и стоимость в обмене существенное влияние оказывает характер транзакций и величина транзакционных издержек. Ценность ресурса и услуги определяется не только стоимостью материально-вещественных свойств недвижимости, но и в большей степени величиной транзакционных затрат, которые необходимо произвести, чтобы выбрать объект недвижимости, осуществить спецификацию полномочий участников сделки, обеспечить гарантию соблюдения и защиту их интересов, произвести измерение материально-вещественных и стоимостных характеристик недвижимости. Транзакции на рынке прав собственности и рынке прав пользования имеют разный характер и величину, поскольку связаны с обменом неодинаковых полномочий. Так, обмен полномочиями на рынке полных прав собственности, с одной стороны, увеличивает экономические выгоды собственника недвижимости (поскольку создаются особые преимущества и дополнительные возможности), а с другой – возрастают неопределенность и риск, что, как следствие, приводит к росту транзакционных издержек, устанавливающих и сохраняющих совокупность полномочий. В силу этого стоимость в обмене может оказаться как выше, так и ниже стоимости в пользовании. Если на рынке прав пользования установилась определенная стоимость услуги недвижимости, то ее переход в стоимость ресурса (стоимость в обмене) осуществляется с помощью ставки капитализации, в конструкции которой учитываются компенсации всех возможных рисков.

Методология капитализации доходов является одной из самых актуальных при разработке

оценочных подходов в оценивании стоимости недвижимости.

### *Список литературы*

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер. – 2001. – 336 с.
1. Гриценко Е.А. Недвижимость как экономическое благо особого рода // Государственный информационный бюллетень о приватизации. – 2000. – № 5(93). – С. 76-78.
2. Иноземцев В.Л. За пределами экономического общества: Научное издание. – М.: “Akademia”-“Наука”, 1998. – 640 с.
3. Міжнародні стандарти оцінки. Принципи, стандарти та правила. – К., 1999. – 62 с.

### *Summary*

Methodological peculiarity of the appraisal of real estate, which determined by the specific character of realty and the nature of transaction on the markets of right of user and property are considered.