тишь да гладь - не дай бог прогадать

некоторые вопросы методологии оценки недвижимости в условиях становления рыночных отношений

При осуществлении товарно-денежных операций важную роль играют экономические оценки необходимых средств и ресурсов, факторов и технологий воспроизводственного процесса, то есть жизненной среды в целом. При этом оцениваются стоимость рабочей силы, потребительских товаров и услуг, интеллектуальной собственности, финансового капитала, разного рода ценных бумаг. Оценка осуществляется постоянно и в широком диапазоне как на индивидуальной, так и на групповой, общенациональной и межгосударственной основе. Поэтому можно говорить о существовании многомерной, многофакторной и многоуровневой системы экономических оценок, которая охватывает все сферы жизнедеятельности каждого человека и проникает во все «этажи» общественного воспроизводственного процесса. Особое место в этой системе занимает оценка недвижимости.

Хасанов М.И.
канд. экон. наук, докторант Санкт-Петербургского государственного университета

Для каждого человека и общества в целом недвижимость выступает непреходящим мерилом богатства, и уж если не критерием социальной идентификации, то, по крайней мере, одним из важных формальных оснований для размещения каждого индивидуума в координатах конкретной социальной иерархии. Поэтому оценка недвижимости в условиях рыночных товарно-денежных отношений выступает в качестве их фундамента, служит пред-

метом достаточно активной, широко востребованной, но специфической сферы деятельности.

Практически во всех государствах с исторически сложившейся рыночной экономикой, особенно в развитых капиталистических странах, существуют и продуктивно функционируют национальные службы *экономической оценки недвижимости*, которые устанавливают ценность разных категорий земельных участков и прочно связанных с землей зданий и сооружений, линейных коммуникаций и иных разновидностей недвижимых объектов.

во всех государствах с исторически сложившейся рыночной экономикой продуктивно функционируют национальные службы экономической оценки недвижимости

В числе наиболее «продвинутых» в этом направлении государств следует назвать Англию, Германию, США, Францию, Швецию, Австрию и ряд других стран мира. С началом радикальных экономических реформ в России одновременно со становлением необходимой правовой базы появились и ряд структур, специализирующихся на экономической оценке недвижимости.

Не менее, а, возможно, и более сложной является проблема методологического подхода к экономической оценке недвижимости. Ее решение совпало с переходным периодом в экономике, когда коренные изменения происходят не эволюционно, устремляясь к достижению более высокой ступени развития, а в режиме «возвращения» к нормальному состоянию из сложившейся, но «закостеневшей» в ненормальных, искусственных условиях, отягощенной деформациями экономики.

Суть данной проблемы сводится к тому, что точность оценок, их объективность и надежность имеют решающее значение как для определения рыночной стоимости каждого объекта, так и для реализации любой из целей оценочной деятельности. Действительно, точные, надежные и объективные показатели требуются для каждого конкретного участника той или иной сделки, будь то продавец или покупатель, арендодатель или арендатор, залогодатель или залогодержатель недвижимого объекта любой категории. Это необходимо для уверенной ориентации каждого из них в системе существующих и прогнозируемых имущественных отношений.

Но не только прямые участники сделок заинтересованы в надежных и объективных результатах оценки; в них нуждаются и различные посреднические, консалтинговые и оценочные организации, престиж и популярность которых напрямую зависят от правильности проведения оценки недвижимости, то есть гарантированного предоставления своим клиентам качественной оценочной информации.

Особенно необходима такая информация в тех случаях, когда целью оценки является получение необходимых данных для осуществления эффективной государственной политики в сфере регулирования земельно-имущественных отношений, в частности, в организации системы налогообложения недвижимости, ее публичного обременения, принудительного изъятия и т.п. Именно в этом случае объективность, точность и надежность экономической оценки обеспечивает согласование общественных и частных интересов, позволяет избежать экономических потерь и социальных конфликтов.

В российской практике экономической оценки недвижимости широкое распространение получили зарубежные методические разработки, прежде всего, развитых капиталистических стран. Тем более, что применяемые в этих странах методики мало чем отличались как по содержанию, так и по форме от хорошо знакомых российским специалистам методов прошлого социалистического периода.

В этих странах широко используются известные в России три основных метода оценки - *сравнения продаж*, *капитализации затрат* и *капитализации доходов*. Как и в российской социалистической плановой экономике, западные модификации этих методов имеют, по сути, то же содержание.

точные, надежные и объективные показатели требуются для каждого конкретного участника той или иной сделки

Метод сравнения продаж представляет собой одну из модификаций более широкого экстраполяционного способа, когда опыт прошлых рыночных операций переносится на сопоставимые (по условиям осуществления) вновь планируемые сделки. Суть его сводится либо к подбору максимально соответствующего по пара-

метрам и условиям новой сделки объекта-представителя, с которым были осуществлены аналогичные операции, либо на основе использования статистической модели, построенной на базе данных ранее осуществленных сделок и учитывающей зависимости рыночной стоимости объекта от совокупности факторов рыночного ценообразования.

Затратный метод заключается в осуществлении комплекса процедур, позволяющих определить стоимость вложенного в тот или иной объект овеществленного труда, с последующей капитализации ее с использованием комплекса канонических расчетных операций.

Доходный метод сводится к расчету величины приносимого объектом недвижимости дохода с последующей его капитализацией на тех же, что и в затратном методе, основаниях. Разница между освоенным в российской плановой социалистической экономике содержанием этих методов и западными их модификациями заключалась лишь в том, что, *во-первых*, при расчетах применялись не искусственные плановые директивные, а рыночные цены. *Во-вторых*, вводилась изощренная техника расчетов и использования в процедурах оценки недвижимости разного рода коэффициентов (оценки стоимости, налоговой оценки, цены продаж, частичного платежа, ставок дисконта, дохода, капитализации, налога, стандартов рыночной стоимости и т.п.).

Как первое, так и второе не сложно было приспособить и к условиям реформируемой России, что охотно исполнили не обремененные излишними сомнениями организаторы и участники российского оценочного процесса. Однако простота выхода из методического кризиса за счет механического тиражирования зарубежного опыта сыграла злую шутку не столько с энтузиастами такого рода решения проблемы, сколько с качеством оценочной деятельности в целом, с объективностью и надежностью предоставляемых ею результатов.

Ловушка заключалась в том, что «простота» заимствования западных методов одновременно тиражировала их просчеты и ошибки, вполне

«простота» заимствования западных методов одновременно тиражировала просчеты и ошибки этих методов

допустимые для развитых рыночных экономических систем, но крайне опасные для еще только формирующейся и глубоко кризисной российской переходной экономики, а также их недостаточность в плане отражения в ценовых параметрах объективных социально-экономических условий рыночного ценообразования.

По существу, методы эти, даже в их классической западной модификации, остаются *псевдорыночными*, ибо предметом оценки выступают только *свойства* объекта недвижимости и, по сути, игнорируется главное - противоположность и единство разных по содержанию интересов, установок и мотиваций взаимодействующих участников (партнеров) рыночных экономических отношений в сфере создания, распределения, обмена (перераспределения) и потребления (использования) недвижимых объектов.

Поясним сказанное. Но прежде обратим внимание на некоторые необходимые для дальнейшего изложения узловые понятия, в частности, такие, как *потребительная стоимость*, *стоимость*, *меновая стоимость*, *рыночная цена* и *рыночная стоимость объекта недвижимости.*

Как известно, в условиях товарно-денежных отношений в общественном воспроизводительном процессе востребованной может быть только такая вещь, которая обладает способностью удовлетворять те или иные потребности человека. В категорию товара она переходит только в том случае, если обладает *стоимостью.*

Что касается цены недвижимого объекта, то согласно определению, принятому Международным Комитетом по оценочным стандартам и Европейской Ассоциацией оценщиков, данная дефиниция означает некую сумму, на которую недвижимое имущество должно быть обменено:

а) к установленному сроку;

б) между независимым продавцом и независимым покупателем;

в) в результате коммерческой операции после должно проведенных маркетинговых исследований;

г) при условии, что стороны действуют осознанно, продуманно и без принуждения.

в российской практике экономической оценки недвижимости широкое распространение получили зарубежные методические разработки

В западной литературе *потребительная стои-*

мость объекта определяется в случае, когда соединение его полезности с желанием и возможностью покупателя приобрести этот объект соотносится с текущим использованием недвижимости. Имеется в виду, что сам объект может в значительной мере утратить свои полезные свойства, однако оставаться для своего владельца по-прежнему немалой ценностью, потребительной стоимостью. Для других же участников экономического процесса данная потребительная стоимость представляет собой типичную *меновую стоимость*, которая определяется рынком и является величиной относительной в том смысле, что товар должен сравниваться с другими заменяющими его товарами или услугами на открытом рынке, где действуют законы конкуренции.

Отличие меновой стоимости от *рыночной цены* и *рыночной стоимости* заключается в том, что первая из них, т.е. рыночная цена как результат разовой фактической сделки не исключает элемент случайности. В этом случае полученный результат нельзя с достаточной уверенностью рассматривать как объективное отражение реальных социально-экономических условий функционирования государственной системы в целом,

Иное дело - рыночная стоимость, которая представляет собой гипотетическую, или расчетную величину цены продаж, которая явилась бы результатом тщательного рассмотрения покупателем и продавцом всей информации, касающейся данной сделки. При этом с особым вниманием относятся к тем сведениям, которые отражают действия ответственных покупателей и продавцов в условиях честной сделки. Добавим, что рыночная стоимость в полной мере соответствует такого рода трактовке только тогда, когда все расчетные процедуры будут подчинены поиску точки ценового рыночного равновесия как для устойчивой экономики и сбалансированного рынка, так и в условиях их разного рода деформаций и отклонений.

pn

с особым вниманием относятся к тем сведениям, которые отражают действия ответственных покупателей и продавцов в условиях честной сделки

не дай бог продавать