

УДК 347.214.2

*В. И. ЧИРКОВ*

*Белорусский государственный университет транспорта*

## **ЭВОЛЮЦИЯ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рассмотрены этапы возникновения и развития оценочной деятельности в Республике Беларусь, её особенности, цели и задачи. Показаны не только преимущества, но и требования к максимально достоверной оценке любых видов недвижимости.

Эволюция рыночной оценки недвижимости возникла в период зарождения товаро-денежных отношений, когда наряду с многочисленными видами товара недвижимость также приобрела свою особую стоимость. Формирование системы оценки как элемент государственной экономической политики началось в России с середины XIX века, когда после отмены крепостного права, в 1861 г., появилась необходимость создания фискального кадастра для целей налогообложения. При формировании земского бюджета предметом налогообложения становились и объекты недвижимости, от доходности и ценности которых зависел сам налог. С конца XIX века начались статистические исследования недвижимого имущества в отдельных губерниях России с разделением результатов оценки земли и оценки городской недвижимости.

Основой оценочной методологии стал опыт, имеющийся к тому времени в странах Западной Европы. Основным поводом для развития оценочной деятельности явилось обновление системы налогообложения из-за неравномерности распределения налогов при переходе от подушного налогообложения к подоходному.

Упоминания о первых попытках оценки недвижимости для целей налогообложения относятся к XVIII веку: оценка в Миланском герцогстве (1718–1759 гг.) и в Тироле (1771–1784 гг.). Известны также кадастровые оценки земель Франции (1790–1854 гг.), Австрии (1817–1883 гг.), Саксонии (1835–1843 гг.), Пруссии (1861–1868 гг.).

Регулирование процесса оценки в России в XVIII веке началось с издания в 1893 г. закона о переоценке всех видов недвижимого имущества в тридцати четырёх губерниях. Одновременно утверждаются «Правила оценки недвижимых имуществ», затем публикуется инструкция по толкованию зако-

на. Особое место в это время отводится уездным оценочным комиссиям, которые, хорошо ориентируясь на местности, опираясь на закон, устанавливали оценочные нормы. Производилась полная децентрализация земского кадастра. Существенным недостатком такой оценки явилось отсутствие её единообразия не только в самой губернии, но и в государстве в целом.

Методикой оценки недвижимости того времени служил хорошо известный сегодня сравнительный подход, который целиком опирался на статистические данные по различным объектам недвижимости, их местонахождение, отопление и доходность. В ходе оценки недвижимость часто подразделяли на: жилую и торговую с тёплыми и холодными помещениями; фабрики и промышленные объекты; промышленные дворы; склады; доходные промышленные сады; огороды; поля; сенокосы и выгоны; при этом отдельно оценивались даже пустыри.

В 1870 г. для упрощения налогообложения оценку недвижимости возложили на городские органы самоуправления, следовавшие принятому в то время «Городовому положению». Следует отметить, что размер налога стал определяться исходя из чистого дохода, получаемого от оцениваемой недвижимости. Именно тогда, возможно, и пошло разделение на доходную и потребительскую недвижимость. В эволюции развития методологии оценки такой подход ускорил разработку и использование различных методов и методик оценки недвижимости. Используя статистическую обработку получаемых результатов, определяли и основные факторы (экзогенные и эндогенные) влияющие на оценку недвижимости. Например, опираясь только на местоположение, вся недвижимость в г. Харькове тогда была разбита на 54 района и 8 местностей, в которых, в свою очередь, учитывалась и высота потолков, и назначение недвижимости, и, конечно же, влияние на цену её площади.

В послереволюционный период, когда рынок недвижимости приобрёл централизованный характер, оценку недвижимости стали производить нормативными методами, опирающимися на сметную и балансовую стоимости, не связанные с рыночными условиями хозяйствования. С начала 90-х годов данные методы стали применяться всё реже, а с развитием рынка недвижимости, основой которого стала частная собственность, они утратили свою доминирующую роль и стали применяться в крайне редких случаях: когда другие методы оценки использовать нельзя (метод УПВС) или когда необходимо определить первоначальную или остаточную стоимость для расчёта другими методами оценки.

В конце XVIII века вместе с развитием промышленности и резком увеличении строительства городов и промышленных объектов оценочная деятельность становится неотъемлемой частью налогообложения. С изданием инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 г. оценка городского имущества стала производиться отдельно на объект недвижимости и земельный участок, на котором он находится. Для выполнения оценки собирались статисти-

ческие данные первоначальной стоимости, стоимости сделок, анализировался рынок спроса и предложений, даже суммы страхования могли служить исходными данными оценщику. Сейчас мы называем такую методику оценки сравнительным подходом. Но учитывая, что объектов-аналогов по отношению к оцениваемому объекту в то время найти было не так просто, общую стоимость объекта оценки разбивали на отдельные элементы, находя стоимость подобных и суммированием определяя стоимость всего объекта. Данная методика носила приблизительный характер и всегда имела большую погрешность по отношению к его действительной рыночной цене.

С появлением государственного налогообложения оборудования фабрик и заводов, приносящих доход, в 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов».

Развитие оценочной деятельности в России требовало создания общих правил и подходов в её проведении. В связи с этим в конце XIX и в начале XX вв. были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

Следует отметить, что для налогообложения вместе со сложностью оценки промышленных объектов не менее трудная задача стояла и в отношении жилой недвижимости, где необходимо было выявление основных и дополнительных признаков, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и факторами влияния на неё. Экзогенные и эндогенные факторы влияния легли в основу оценочной деятельности недвижимости и в советское время. Анализ сильных и слабых сторон оценочной практики в дореволюционной России представляет интерес и сегодня при рассмотрении вопросов кадастровой оценки недвижимости, оценки в целях налогообложения и массовой оценки при купле-продаже квартир.

Методики оценки недвижимости XVIII–XIX вв. в основном были связаны с земельными угодьями являвшимися предметом сделок купли-продажи и аренды. Именно поэтому в послереволюционный период, когда земля приобрела статус государственной, а частное владение было запрещено, оценка недвижимости и развитие её методологий утратили актуальность. Функции оценщика были переданы хорошо известному большинству населения и сегодня Бюро технической инвентаризации (БТИ) и земельного кадастра, утратившего способность независимой оценки. БТИ руководствовалось установленными для неё методиками определения цены, опирающимися в основном на остаточную стоимость объектов недвижимости с учётом физического износа и амортизации. Следовательно, развитие методологии оценки недвижимости в период с 1918 г. по 1991 г. носило установочный, директивный характер. В этот период использовались только нормативные методы оценки, основанные на определении сметной и балансовой стоимости. Применение других методов оценки стало не возможным из-за отсутствия на

рынке недвижимости публичных сделок. Данное положение стало следствием отсутствия достаточного количества в собственности недвижимости, которая оставалась лишь у некоторых владельцев одноблочных жилых домов, и небольшого количества квартир. И только при создании строительных кооперативов появился небольшой рынок кооперативных квартир, собственники которых вместе с владельцами одноблочных жилых домов или их частей и составляли неформальный рынок недвижимости в СССР. В государственных Бюро обмена недвижимости преобладала видимость такого рынка, где оценка производилась только экспертным методом или самими потребителями.

Но, несмотря на отсутствие рынка недвижимости (сделок) и прекращения рыночной оценки, её методология не была забыта полностью, а продолжала частично применяться в государственном управлении недвижимостью. В связи с этим стали возникать и развиваться разветвленные системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г.

Несмотря на то, что методология сегодняшней оценки недвижимости значительно отошла от применяемой в советское время, отдельные составляющие директивных актов действуют и применяются довольно успешно и сейчас, но в основном для определения вновь построенных объектов или когда отсутствует возможность использовать другие методы оценки. Но получаемая стоимость носит приближительный характер и отличается иногда очень значительно от её действительной рыночной стоимости.

Необходимость развития оценочной деятельности в Республике Беларусь возникла с 1991 г. после развала СССР и начала перехода на рыночные отношения. Именно в это время была начата полномасштабная приватизация, и хотя проведение всеобщей приватизации не вызвало значительного повышения интереса к оценке, т. к. методики проведения приватизации предполагали иные варианты перераспределения собственности, тем не менее приватизация стала основным движущим фактором формирования рынка недвижимости. С образованием данного рынка возникла потребность определения рыночных цен, но методик проведения такой оценки и законодательной основы для них не существовало, поэтому оценка проводилась, как правило, либо экспертным путём (специалистами производившими сделки с недвижимостью), либо исходя из опыта СССР по балансовой остаточной стоимости. Такая оценка, особенно касающаяся государственной собственности, носила необъективный характер, следствием чего стали потери в налогообложении. С увеличением количества приватизируемого жилья и коммерческой недвижимости, стремительно стал расти и рынок недвижимости, на котором необходимость оценки приобретала все большую актуальность. Первые известные попытки такой оценки были предприняты в

1995 г. в г. Гомеле на предприятии ООО «Эгида» где была разработана и имела публичную доступность методика массовой оценка жилой недвижимости, основанная на сравнительном подходе и имевшая в то время большую популярность среди населения из-за простоты проведения расчётов. Но только в 2001 году Минский институт недвижимости и оценки с созданием отдела оценки стал впервые серьёзно разбирать международную практику оценки и готовить нормативную базу для её использования в Республике Беларусь. В конце 2006 года в Республике появился документ, регламентирующий оценочную деятельность, – Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», который послужил началом нормативно-правового формирования всей оценочной деятельности и развития её методологии. Большое значение в выборе методик и подходов оценки сыграл и опыт Российской Федерации, где развитие оценочной деятельности стало активно развиваться с момента переоценки основных фондов 1995–1997 гг., в ходе которых разрешалось привлечение независимых экспертных организаций для определения рыночной стоимости имущества предприятий.

В настоящее время в Республике Беларусь создана значительная нормативно-правовая база по оценочной деятельности, разработаны СТБ и ТКП её проведения, применяются различные методы и методики оценки, но несмотря на то, что многие из них уже хорошо себя зарекомендовали на рынках разных стран, некоторые из них по-прежнему требуют доработки и создания новых моделей расчёта. Особое место среди основных трёх подходов оценки (затратного, доходного и сравнительного), занимает последний, а именно метод сравнительного анализа. Данный метод, несмотря на то, что опирается на статистическую обработку сделок с недвижимостью, является наиболее достоверным, по отношению к другим подходам по причине постоянного, в пространстве и времени, корреляционного анализа сделок объектов-аналогов. Но в то же время отсутствие достаточного количества статистических данных по этим сделкам нередко становится преградой применения данного метода в оценочной деятельности. Оптимальным решением, чтобы избежать ситуаций недостатка информации, может служить методика «постоянных коэффициентов», базирующаяся на рассчитанных ранее погрешностях на различные экзогенные и эндогенные переменные по оцениваемым объектам.

Развитие существующих моделей оценки на базе сравнительного анализа даже при недостаточно полной первичной информации опирается на аппроксимацию отдельных факторов влияния, на стоимость недвижимости с использованием при расчётах временных типов данных. Методология сравнительного подхода (метода) всё больше востребована не только из-за простоты расчёта поправочных коэффициентов, но и из-за максимального приближения их к существующим рыночным ценам, лежащим в основе спроса и предложения.

Увеличение частной собственности жилой недвижимости в Республике

Беларусь (доля которой скоро превысит 90 % от всей имеющейся) создаёт достаточно обширную базу данных по сделкам с ней, а следовательно, использование сравнительного подхода при её оценке становится всё более актуальным. В настоящее время в основном используются следующие методы оценки данного подхода (метода): комбинированный; моделирования; рыночного ценообразования; наиболее эффективного использования земельного участка; корреляционно-регрессионного анализа; сравнительного анализа продаж и экспертный. Результаты, полученные данными методами, несмотря на их достоверность, используют регрессионный анализ с применением статистических зависимостей, связанных в свою очередь с количеством имеющейся информации о сделках с недвижимостью, достаточное количество которых, как было сказано выше, не всегда имеет место на рынке. А следовательно, возникает необходимость в проведении расчёта «постоянных поправочных коэффициентов», использование которых не только упрощает процесс оценки, но и позволяет его сделать при минимальной информационной базе по сделкам в пространстве и времени. Особое значение таких расчётов важно в массовой оценке недвижимости.

Эволюция методологических основ оценки недвижимости в Беларуси началась с дореволюционной России и продолжается до настоящего времени.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1 Новиков, Б. Д. Рынок и оценка недвижимости в России / Б. Д. Новиков. – М. : Экзамен, 2000. – 512 с.

2 Варламов, А. А. Оценка земли и иной недвижимости : земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов. – М. : КолосС, 2008. – 265 с.

3 Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т. 1 / под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М. : Российское общество оценщиков, Академия оценки "СТАР ИНТЕР", 1997. – 382 с.

4 Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т. 2. / под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М. : Российское общество оценщиков, Академия оценки "СТАР ИНТЕР", 1997. – 442 с.

5 Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. Ф. Федотова. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 560 с.

*V. CHIRKOV*

*Belarusian State University of Transport*

#### EVOLUTION METHODOLOGICAL BASES PROPERTY VALUATIONS

The stages of the emergence and development of valuation activity in the Republic of Belarus, the face, its features, goals and objectives. It is showing not only the benefits but also the requirements for the most accurate assessment of all types of real estate.

Получено 01.11.2016