Кузьминов Николай Николаевич. Система оценки страховой стоимости нежилой недвижимости : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Кузьминов Николай Николаевич; [Место защиты: Рос. акад. предпринимательства].- Москва, 2008.- 149 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/870

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования**вызвана необходимостью выработать единую систему определения стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях, для целей страхования этой недвижимости, приемлемую как для страховщиков, так и для страхователей и их оценщиков, а также уточнить само понятие страховой стоимости.

Важность данного вопроса определяется тем, что относительно определения страховой стоимости жилой недвижимости (отдельных жилых домов, квартир, отдельных комнат в квартире жилого дома) у страховщиков и оценщиков давно выработался единый подход, отраженный как в научных работах1, так и в типовых правилах страхования имущества физических лиц2.

Для квартир или отдельных комнат в квартире жилого дома страховая стоимость определяется в размере стоимости приобретения квартир (комнат) полностью аналогичных застрахованным, с учетом их износа и эксплуатационно-технического состояния.3

Для отдельно стоящих жилых домов страховая стоимость определяется в размере строительства в данной местности отдельно стоящего здания, полностью аналогичного застрахованному, с учетом износа и эксплуатационно-технического состояния застрахованного.4

В то же время, предлагаемый подход к определению страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях на сегодняшний день не учитывает всех аспектов и особенностей данной недвижимости.

1 См , например, диссертацию на соискание ученой степени кандидата экономических наук Новомлинской Е Н «Экономико-матемагическое обеспечение процесса оценки недвижимости и организации мошіторинга рынка недвижимости»

См, например, Типовые (стандартные) правила страхования имущества физических лиц, утвержденные Всероссийским Союзом Страховщиков

5 Подпункт «б» пункта 5 3 Типовых (стандартных) правил страхования имущества физических лиц. 4 Там же

Так, пункт 5.2. Типовых (стандартных) правил страхования имущества юридических лиц, утвержденных Всероссийским Союзом Страховщиков и применяемых большинством страховых компаний, устанавливает общий порядок определения действительной (страховой) стоимости как для зданий производственного, административного, социально-культурного назначения, общественного пользования и др., сооружений (башен, мачт, агрегатов и иных производственно-технологических установок), хозяйственных построек (гаражей, хранилищ, складов, навесов, крытых площадок и ограждений и т.п.), так и для отдельных помещений (цехов, лабораторий, кабинетов и т.п.).

Не учитывается при этом ни порядок использования рассматриваемой недвижимости, ни степень ее востребованности.

В связи с этим в настоящее время оценщиками рассматриваются три подхода к определению действительной стоимости объектов нежилой недвижимости, используемых в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях:

по балансовой оценке;

по затратам на строительство аналогичных объектов с учетом износа и эксплуатационно-технического состояния рассматриваемых объектов;

по рыночной оценке объекта на основе оценки доходности данного объекта при его текущем использовании.

При этом оценщики понимают под действительной стоимостью объекта недвижимости ее рыночную стоимость5, а страховщики -страховую6, фактически отличную от рыночной.

Кроме того, необходимо учитывать, что указанные выше подходы к определению действительной стоимости рассматриваемых объектов нежилой недвижимости, предлагаемые оценщиками, дают различные результаты.

Сказанное подтверждает актуальность выработки единой системы определения стоимости нежилой недвижимости с целью ее страхования.

5 Абзац 2 статьи 7 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской  
Федерации»

6 Пункт 2 статьи 10 Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от  
27 11 1992, Пункт 2 статьи 947 Гражданского кодекса РФ

**Степень научной разработанности вопроса.**Вопросы оценки объектов недвижимости с целью их страхования в условиях российского рынка оценки и страхования нашли свое отражение в работах таких отечественных авторов и ученых: Гришаева С; Савиновой Г.С., Элика Максима; Гурьянова А.С. и др.

В публикациях названных авторов подчеркивается актуальность вопроса определения страховой стоимости недвижимости; доказывается необходимость ухода от использования балансовой оценки недвижимости, критикуется применяемый затратный подход к оценке, предлагаются не свойственные страховой теории подходы и методы оценки.

**Целью диссертационной работы**явилась разработка теоретических и методолгических положений, методического инструментария и практических рекомендаций по определению страховой стоимости объектов нежилой недвижимости, используемых в коммерческих, производственных, представительских и иных целях.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи:

проанализировать и оценить существующие методики определения страховой стоимости нежилой недвижимости;

выявить и проанализировать факторы, обуславливающие специфику определения страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных целях;

уточнить классификацию объектов нежилой недвижимости в зависимости от воздействия на них выявленных факторов;

выявить и систематизировать критерии, определяющие выбор использования соответствующей методики оценки страховой стоимости нежилой недвижимости;

- обосновать систему оценки страховой стоимости объектов нежилой недвижимости на основе суммы страхового возмещения, полностью компенсирующего убытки страхователя от уничтожения данного объекта недвижимости. В рамках этой системы разработать методические и практические рекомендации по определению страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных целях.

**Объектом исследования**является группа однотипных объектов нежилой недвижимости, выполняющих одинаковые функции и сооруженных по одному проекту в различных субъектах Российской Федерации.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие при проведении оценки страховой стоимости объектов нежилой недвижимости.

**Теоретической основой диссертационной работы**служат законодательные и нормативные акты Российской Федерации, труды-отечественных экономистов в области оценки и страхования, монографии и статьи в специализированных изданиях, различные фактологические материалы (аналитические и обзорные разработки, статистические и справочные материалы, опубликованные в зарубежных и отечественных источниках), информация различных исследовательских центров, собственные исследования автора в области оценки и страхования нежилой недвижимости.

**Методологической основой исследования**служат принципы диалектического метода познания. В рамках этого метода были использованы следующие приемы и методы экономического исследования:

сравнительный анализ, научное моделирование, мониторинговые оценки коммерческо-социальной активности собственника нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях.

**Научная новизна**диссертационной работы заключается в разработке единой системы оценки страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных целях.

Основные элементы научной новизны состоят в следующем:

1. Доказана недопустимость смешивания понятий «страховая», «действительная» и «рыночная» стоимость объектов нежилой недвижимости.

Обосновано и предложено авторское определение термина «Страховая стоимость». Страховая стоимость имущества - это сумма максимально возможного ущерба, который страхователь может понести в результате утраты или полного уничтожения этого имущества в результате страхового случая при условии его разумных действий, направленных на устранение и уменьшение суммы дополнительного ущерба, вызванного утратой этого имущества в результате данного страхового случая.

Уточнен терминологический аппарат страхового законодательства: при страховании имущества или предпринимательского риска, если договором страхования не предусмотрено иное, страховая сумма не должна превышать их страховую стоимость.7 Страховая стоимость при этом не должна превышать их действительную стоимость в месте его нахождения в день заключения договора страхования.8

7 Пункт 2 статьи 947 Гражданского кодекса РФ, пункт 2 статьи 10 Закона РФ «Об организации страхового  
дела в Российской Федерации»

8 Пункт 2 статьи 947 Гражданского кодекса РФ, пуша 2 статьи 10 Закона РФ «Об организации страхового  
дела в Российской Федерации»

Предложено внести соответствующие изменения в страховое законодательство Российской Федерации и в Стандарты оценки, утверждаемые Правительством Российской Федерации.

2. Определены факторы, которые необходимо учитывать при определении страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных целях:

неразрывная связь объекта недвижимости с землей,9 в результате чего под полной компенсацией убытка от страхового случая не может восприниматься приобретение аналогичного объекта недвижимости. Полная компенсация убытка при уничтожении объекта недвижимости возможна только при завершении строительства аналогичного объекта на том же месте, если это физически возможно;

физическая невозможность восстановления отдельного жилого или нежилого помещения, входившего в состав уничтоженного страховым случаем здания или сооружения, устанавливает необходимость приобретения аналогичного помещения в аналогичном по своим характеристикам здании и в том же районе в целях полной компенсации возможного ущерба;

имущественные интересы собственника коммерческой и производственной недвижимости заключаются не только в сохранении данного объекта как физического, но в большей части - как источника, генерирующего определенный денежный поток. Сказанное устанавливает необходимость восстановления разрушенного страховым случаем объекта недвижимости с целью уменьшения дополнительного убытка страхователя, связанного с уменьшением или утратой генерируемого этим объектом недвижимости денежного потока;

- достаточность восстановления объекта недвижимости после его  
разрушения в результате страхового случая в объеме, генерирующем  
первоначальный денежный поток.

' Мхтый энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона Материалы предоставлены компанией Новый диск, ND Поисковая система ш, Статья 130 Гражданского кодекса РФ

Указанные факторы определили основу предлагаемой системы оценки страховой стоимости нежилой недвижимости и в авторское определение понятия «Страховая стоимость» при рассмотрении нежилой недвижимости.

3. Приведена классификация объектов нежилой недвижимости в  
зависимости от воздействия на них выявленных факторов:

отдельно стоящие нежилые здания и сооружения, группы зданий и пристроенных к зданиям помещений;

отдельные нежилые помещения;

отдельно стоящие нежилые здания и сооружения, группы зданий и пристроенных к зданиям помещений в которых имеются неиспользуемые (невостребованные) помещения.

Указанная классификация в предлагаемой системе оценки страховой стоимости нежилой недвижимости рассматривается как совокупность ключевых точек при переходе от одного метода к определению действительной стоимости этого объекта к другому.

4. Выявлены критерии применения существующих методик  
определения страховой стоимости нежилой недвижимости:

- физическая востребованность или избыточность здания или  
сооружения для его текущего использования;

- физическая возможность или невозможность восстановления объекта  
недвижимости как такового;

экономическая целесообразность восстановления объекта недвижимости в его первоначальном виде.

Указанные критерии также вошли в предлагаемую систему оценки страховой стоимости нежилой недвижимости в качестве совокупности ключевых точек при переходе от одной из существующих методик определения действительной стоимости этого объекта к другой.

**Достоверность научных результатов и обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций,**содержащихся в диссертации

подтверждается применением научных методов исследования, полнотой исследования теоретических и практических разработок, практической проверкой и внедрением результатов исследования.

Достоверность научных положений также подтверждается:

отсутствием противоречий выносимых на защиту положений диссертации с существующим порядком определения страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях, при котором выносимые на защиту положения диссертации только вводят рамки возможного применения существующего порядка;

отсутствием противоречий выносимых на защиту положений диссертации с предлагаемыми оценщиками методами определения действительной стоимости объектов недвижимости;

- востребованностью предложенной системы определения страховой  
стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих,  
производственных, представительских и иных аналогичных целях, в среде  
профессиональных оценщиков, страховщиков и страховых брокеров.

**Теоретическая и практическая значимость работы.**Определены возможность и ограничения применения дискутирующихся на рынке оценки и страхования подходов при определении страховой стоимости объектов нежилой недвижимости, используемых в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях.

Разработана система определения страховой стоимости данной нежилой недвижимости для различных групп объектов на основе суммы страхового возмещения, полностью компенсирующего убытки страхователя от уничтожения данного объекта недвижимости.

Эта система может применяться органами исполнительной и законодательной властей для совершенствования страховой защиты имущественных интересов Российской Федерации, субъектов Российской

Федерации, муниципальных образований, связанных **с**проведением страхования объектов государственной и муниципальной недвижимости при передаче их в аренду и хозяйственное управление; частными коммерческими и производственными структурами и страховыми компаниями при построении эффективной системы страховой защиты коммерческого и производственного предприятия; профессиональными оценщиками и страховщиками для определения страховой стоимости нежилой недвижимости, используемой в коммерческих, производственных, представительских и иных аналогичных целях, для различных групп объектов с целью страхования данных объектов.

Результаты исследования могут быть рекомендованы к использованию

в научно-педагогической работе при преподавании в области экономики,

оценки и страхования в высших учебных заведениях.

**Апробация результатов диссертационного исследования.**Основные теоретические выводы и практические рекомендации диссертации докладывались и обсуждались:

на семинаре «Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости», проводившемся ООО «Правовой финансовый консультант» в г. Суздаль с 27 по 29 апреля 2005 года;

на страховом секторе Иссык-Кульского бизнес-форума Кыргызстана и России 6-9 сентября 2007 года;

- на научно-практических конференциях и семинарах Российской  
академии предпринимательства.

Полученные результаты внедрены в практику определения страховой стоимости коммерческой и производственной недвижимости следующих страховых компаний, страховых брокеров и оценочных компаний Москвы и Московской области:

ООО «Страховая компания «Градиал» (лицензия № 4083Д);

ООО «Страховая компания «ВекСо» (лицензия № 3847Д);

000 «Страховой и перестраховочный брокер» (номер в реестре страховых брокеров 450);

000 «Страховая и перестраховочная брокерская компания «МОСТ» (номер в реестре страховых брокеров 971);

- ООО «БК-Аркадия» (лицензия на осуществление оценочной  
деятельности № 011997).

**Публикации по теме диссертационного исследования.**По теме диссертационного исследования опубликовано 4 научные работы общим объемом 11,3 печатных листа, в том числе в журнале «Страховое дело», рекомендованном ВАК РФ - 2 научных статьи общим объемом 1,6 печатных листов, 1 монография объемом 9 печатных листов.

**Структура и объем диссертации.**Диссертация состоит из введения, 3-х глав, заключения, библиографии.