Шпурова Полина Сергеевна. Оценка стоимости жилой недвижимости : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Новосибирск, 2005 225 c. РГБ ОД, 61:05-8/4471

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Жилая недвижимость как объект экономических исследований 10

1.1 . Жилая недвижимость как объект оценки 10

1.2.Теоретические основы оценки стоимости жилой недвижимости 34

Глава 2. Методические основы оценки, стоимости жилой недвижимости 59

2.1. Анализ подходов и методов индивидуальной оценки стоимости жилой недвижимости 59

2.2. Анализ подходов к массовой оценке стоимости жилой недвижимости 90

2.3.Мето дика массовой оценки стоимости жилой недвижимости на основе гедонической модели 111

Глава 3. Результаты оценки жилой недвижимости в г. Новосибирске 124

3.1. Факторы, влияющие на оценку жилой недвижимости в г. Новосибирске 124

3.2.Индивидуальная оценка стоимости жилой недвижимости 134

3.3. Массовая оценка стоимости жилой недвижимости на основе гедонической модели и ее перспективы 151

Заключение 162

Список литературы 168

Приложения 179

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Начало формированию рынка жилья было положено в начале 90-х гг., когда частная собственность на существующее и вновь строящееся жилье получила законное основание. С тех пор стали развиваться параллельно два процесса: быстрое становление вторичного рынка жилья на базе его приватизации и появление рынка нового жилья. На сегодняшний день доля частного жилого фонда, который и является объектом купли - продажи, составляет по РФ 70%, а по НСО 74% от всего жилого фонда. Это обусловило объективную необходимость оценки жилой недвижимости, которая имеет существенную специфику по сравнению с другими объектами недвижимости, и применения современных методов этой оценки.

Это особенно актуально для жилых квартир поскольку Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 ФЗ от 29 июля 1998 года и Стандарты оценки ориентируются на оценку достаточно крупных и индивидуальных объектов типа зданий, нежилых помещений и т. п., стоимостью сотни тысяч или миллионов долларов. Обычный полный отчет об оценке таких объектов представляет собой целый том объемом 50-100 печатных страниц, включая приложения. Его подготовка весьма трудоемка и требует высокой квалификации разработчика. Обычная квартира на 1 - 2 порядка дешевле крупного объекта и потому индивидуальный подход к их оценке избыточен. К тому же, стремительный рост цен на квартиры делает результаты индивидуальной оценки недостоверными. Так, рост цен на квартиры в Новосибирске за период с апреля по ноябрь 2004 года составил 43%.

Поэтому для небольшой жилой недвижимости, т.е. квартир вторичного рынка жилья необходима методика, которая с большой точностью и высокой скоростью произведет оценку.

Степень разработанности проблемы. Различные теоретические и методические аспекты оценки недвижимости в целом и жилой недвижимости, в частности, исследованы зарубежными и отечественными авторами.

Так, теоретические вопросы ценообразования разрабатывались в фундаментальных исследованиях А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса, А. Маршалла. Они получили развитие в исследованиях современных ученых, в том числе в работах отечественных экономистов: Б.Л. Воркуева, И.В. Липсица, Е.И. Лунина, СИ. Лушина, А.Д. Некипелова, В.М. Тарасевича, А.Н. Цацулина, Г.Н. Чубакова и др. Но данные исследования носят общий характер и не делают акцента на вопросах оценки жилой недвижимости.

Практически все вопросы оценки недвижимости охватывают работы зарубежных ученых: Ордуэй Ник., Фридмана Дж., Харрисона Генри С, Дж. К. Эккерта. В работе Харрисона Генри С. на одном уровне детализации рассмотрены все три подхода к оценке. Кроме того, она ориентирована на оценочную практику, анализ накопленного опыта и выдачу практических рекомендаций. Исследования Фридмана Дж. и Ордуэя Ник. ориентированы в основном на коммерческую недвижимость, поэтому более детально рассмотрены методы доходного подхода, связи с оценочной практикой отражены в меньшей степени, чем у Харрисона Генри С. В исследованиях Дж. К. Эккерта, в отличие от большинства других, процесс оценки недвижимости представлен в виде прикладного экономического анализа. Дается экономическая основа традиционных оценочных моделей как для индивидуальной, так и для массовой оценки, анализ экономической структуры этих моделей (спецификация модели) и описание алгоритмов присваивания весовых коэффициентов компонентам модели (калибровка модели) с использованием компьютеризованных процедур анализа действия факторов спроса и предложения на рынке недвижимости. Однако, эти исследования, ориентированы на оценку в целях налогообложения, а не для совершения сделок.

Аспекты, связанные с особенностями построения гедонической модели ценообразования представлены в работах таких зарубежных исследователей как: Allan Din, Martin Hoesli, Andre Bender, Marc K. Francke, Gerjan A. Vos, Jos E. Janssen. В работах этих авторов рассматриваются вопросы ценообразования на местных рынках жилья, которые имеют свою специфику. И потому неприменимы к другим странам и регионам из - за особенностей их рынка жилья.

В работах отечественных ученых: Л.П. Белых, Н.Г. Волочкова, В.И. Горемыкина, П.Г. Грабового, В. В. Григорьева, Л.Л. Игнатова, Ю.Н. Кулакова, И.Г. Лукманового, Б.Д. Новикова, В.И. Ресина, Г.М. Стерника, Е.Т. Тарасевича, М.А. Федотовой рассматриваются особенности функционирования рынка недвижимости, вопросы теории оценки недвижимости. Как и переводные издания, все они содержат изложение трех общепринятых подходов индивидуальной оценки различных видов недвижимости, однако в них недостаточно полно раскрыты вопросы массовой оценки недвижимости, в особенности жилой.

Актуальность и недостаточная проработанность проблемы оценки по большой группе объектов вторичного рынка жилья предопределили цель и задачи данного исследования.

Цель и задачи исследования. Цель исследования заключается в разработке методического подхода к оценке стоимости жилой недвижимости.

Для реализации данной цели были поставлены следующие задачи:

- сформировать системное представление о жилой недвижимости как объекте оценки и рассмотреть теоретические основы оценки;

- проанализировать существующие методические подходы к оценке недвижимости и обосновать авторский методический подход;

- обосновать преимущества и недостатки существующих подходов и методов индивидуальной оценки с целью выявления наиболее приемлемых к использованию в Новосибирске;

- обосновать необходимость использования методов массовой оценки стоимости жилой недвижимости и предложить инструментарий этой оценки;

- апробировать предложенный методический подход на базе данных квартир вторичного рынка жилья Новосибирска;

- обобщить результаты исследований и дать рекомендации к использованию предложенного инструментария оценки жилой недвижимости.

Объектом исследования является стоимость жилой недвижимости вторичного рынка жилья.

Предметом исследования являются методы оценки стоимости жилой недвижимости на основе реализации индивидуального и массового подходов.

Содержание диссертации соответствует области исследования 7.1. «Концептуальное обоснование формирования рыночной стоимости различных объектов собственности» Паспорта специальностей ВАК (экономические науки).

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования послужили: теория трудовой стоимости, неоклассическая и маржиналистская теории, а также исследования отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам формирования и развития экономических отношений на рынке жилья и оценки недвижимости.

Исследование проводилось в двух дополняющих друг друга направлениях: в движении от общего к частному - дедукция, и от частного к общему - индукция. В качестве общего дедуктивного начала были приняты характеристики общих подходов к индивидуальной и массовой оценке стоимости объекта. В качестве частного - существующие методы оценки жилой недвижимости.

Кроме того, при выполнении работы использовались такие общенаучные методы исследования как анализ и синтез, а также статистические методы обработки информации, методы экспертных оценок и методы математического моделирования. Обработка данных производилась с использованием специально разработанной программы.

Нормативно-правовую базу исследования составили законодательные акты Российской Федерации и региональных органов исполнительной власти по исследуемым вопросам, комплекс методических указаний, инструкций и материалов по оценке недвижимости, Международные и Европейских Стандарты Оценки, а также стандарты и другие документы Российского Общества Оценщиков.

Информационную базу исследования составили данные Государственного Комитета РФ по статистике, Новосибирского областного комитета по статистике, база данных компании ООО «Жилфонд» г. Новосибирска, включающая информацию по 11 тыс. объектам жилой недвижимости, а также данные Российского Общества Оценщиков.

Научная новизна диссертационной работы состоит в разработке методического подхода к оценке стоимости жилой недвижимости с учетом специфики состава жилого фонда. Основными результатами исследования, имеющими научную новизну являются:

• Систематизировано представление о жилой недвижимости как объекте оценки и уточнено содержание понятия рыночная стоимость жилой недвижимости;

• Предложен методический подход к оценке стоимости жилой недвижимости, сочетающий применение подходов индивидуальной и массовой оценки;

• Разработана методика массовой оценки жилой недвижимости на основе гедонической модели, позволяющая проводить оценку как по рынку в целом, так и по его отдельным сегментам;

• Разработан инструментарий массовой оценки жилой недвижимости на базе предложенной модели в форме JAVA - апплета.

Практическая значимость проведенного исследования заключается в возможности применения предложенного инструментария массовой оценки жилой недвижимости:

- оценочными фирмами и риэлтерскими компаниями для оценки состояния вторичного рынка жилья и прогноза цен на жилье;

- собственниками жилой недвижимости для оценки стоимости квартир, выставляемых на продажу;

- органами государственного регулирования и управления в целях налогообложения жилой недвижимости.

Использование результатов исследования в образовательном процессе при обучении студентов по специальности 060400 «Финансы и кредит» и в преподавании курсов по оценке недвижимости на базе НГУЭУ. Предложенная в диссертационном исследовании методика позволяет:

- проводить оценку различных групп объектов на вторичном рынке жилья Новосибирска;

- определять различного рода статистическую информации по вторичному жилью;

- проводить оценку влияния характеристик жилья на его стоимость.

Апробация работы и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования были доложены на Научных сессиях сотрудников и преподавателей НГАЭиУ (ныне НГУЭУ) в 2002,2003, 2004 годах, Международной научно - практической конференции «Качество и полезность в экономической теории и практике» (Новосибирск, 2004 г.). Предложенные в работе гедоническая модель и программа, выполненная в виде JAVA - апплета (доступного на сайте компании ООО «Жилфонд» jilfond.ru/test), прошли экспертное тестирование в ООО «Жилфонд» и ООО «Центр финансового консалтинга» и используются в работе для оценки объектов вторичного рынка жилья, что подтверждается справками об использовании научных разработок. Программа и методика были так же тестированы и опробованы в Новосибирском отделении Российского общества оценщиков.

По теме диссертации опубликовано 6 работ общим объемом 2,97 п.л..

Структура диссертации определяется логикой исследования и состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, приложений. Работа содержит 178 страниц текста (без приложений). В списке использованной литературы 155 наименований. В работе приведено 10 таблиц, 24 рисунка, 11 приложений.

## Жилая недвижимость как объект оценки

Рассмотрение жилья как объекта экономической оценки предполагает исследование такого круга проблем как: экономические основы оценки жилой недвижимости; существующие подходы и методы индивидуальной и массовой оценки жилой недвижимости, их сравнение с целью выделения наиболее приемлемых к использованию в Новосибирске; гедоническая модель ценообразования.

Одним и тем же словом "жилье" обозначаются два принципиально отличающихся друг от друга понятия. Первое из них, которое экономисты называют жилищным фондом, относится к самим строениям или домам. Второе понятие относится к аспекту текущего функционирования жилья. Каждая единица жилищного фонда может производить ряд потребительских услуг: служить убежищем, средством развития семьи, местом отдыха и т. д. Все это называют жилищными услугами. Действительно, если единица жилищного фонда не разрушена или физически не повреждена, она производит непрерывный поток жилищных услуг. Именно эту сторону понятия "жилье" мы имеем в виду, когда изучаем, например, рынок жилья, сдаваемого внаем, так как на этом рынке продаются и покупаются не строения, а жилищные услуги, поставляемые этими строениями.

Понятия жилищный фонд и жилищные услуги взаимосвязаны, поскольку использование жилищного фонда и есть процесс предоставления жилищных услуг. Для тех, кто проживает в доме, эти понятия сливаются, различия проявляются при аренде. Однако для нас, жилищные услуги не являются объектом исследования. Исходя из цели исследования, объектом является жилой фонд как совокупность всех жилых помещений, независимо от формы собственности, включая жилые дома, специализированные дома, служебные жилые помещения, квартиры и иные жилые помещения, предназначенные для длительного проживания.

Согласно ГК РФ: «Жилым помещением признается помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан и отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям». Пригодность для постоянного проживания означает возможность проживания в помещении в течение всех сезонов года, а не только в летнее время, поэтому не признаются жилыми помещениями дачные некапитальные строения, так как они не предназначены для проживания в них зимой. Жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, в котором находится [30, с.467].

## Анализ подходов и методов индивидуальной оценки стоимости жилой недвижимости

Оценка жилой недвижимости представляет собой обоснованное мнение независимой стороны о рыночной стоимости жилья [127, с. 103].

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-Ф3 и Постановлении Правительства РФ от 6 июля 2001 г. №519 «Об утверждении стандартов оценки» рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства [134].

Определение этого ключевого понятия дается также в ГОСТе России по терминологии оценки: «Рыночная стоимость имущества - расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести» [29].

Применительно к специфике оценки недвижимости специальные термины, на наш взгляд, более детально рассмотрены и определены в вышедшем в 1998 г. стандарте Российского Общества Оценщиков (РОО) по оценке недвижимости [120]. Приведенные там определения имеют обязательный характер только для членов РОО, но на наш взгляд, они заслуживают особого внимания как наиболее подробные. Во многих случаях они раскрывают и существенно конкретизируют более общие и абстрактные определения оценочных терминов, приведенные в государственных законодательных актах - Законе об оценочной деятельности и ГОСТах.

Рыночная стоимость, согласно стандарту РОО, — это оцениваемая сумма, за которую недвижимость следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения [120].

Рыночная стоимость для целей Международных и Европейских Стандартов Оценки (МСО и ЕСО) определяется следующим образом:

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. [Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-1. Рыночная стоимость как база оценки. 2004г.; Европейские стандарты оценки. Стандарт 4: Базы оценки, S4.10]. Рыночная стоимость является результатом коллективных оценочных суждений участников рынка, а не изолированных суждений. Расчет рыночной стоимости должен основываться на объективном наблюдении коллективных действий рынка.

Однако во всех случаях рыночная стоимость понимается как стоимость недвижимости, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

## Факторы, влияющие на оценку жилой недвижимости в г. Новосибирске

Прежде чем преступить непосредственно к оценке стоимости жилой недвижимости, рассмотрим специфические особенности Новосибирска, оказывающие непосредственное влияние на результаты оценки.

К специфическим особенностям города относятся:

- административный статус и масштаб города, характер его промышленного и культурного развития, наличие экспортно-ориентированных, конкурентоспособных производств;

- структура и состояние недвижимого фонда города;

- удаление от столиц, других крупных центров, соседних государств;

- характер транспортных, торгово-экономических связей с ними;

- природно-климатические условия;

- экологические условия.

Сведения, составляющие неотъемлемую характеристику каждого города, более подробно приведены в Приложении 5. В столицах, крупных региональных, транспортных, культурных центрах с высоким уровнем финансовых потоков, эффективными инвестициями и хорошими перспективами развития, рынок недвижимости достаточно быстро развивается, и цены на объекты недвижимости со временем устанавливаются на достаточно высоком уровне [123, с.6].

Новосибирск - один из крупнейших городов России, численность населения, в котором превышает полтора миллиона. Поэтому динамику ценообразования в Новосибирской области можно считать близкой по своим показателям к общероссийскому уровню и отображающей общую для российских городов тенденцию.

Каждый объект жилой недвижимости неповторим и имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик, оказывающих влияние на его рыночную стоимость. Рассмотрим эти параметры применительно к жилой недвижимости Новосибирска.

Известно, что для эффективного управления собственностью и совершения сделок с недвижимым имуществом по каждому объекту необходимо иметь качественную и количественную информацию четырех видов:

физические характеристики земельного участка, зданий и сооружений и др.; имущественно-правовое описание: вещные права, ограничения, сервитуты; \±\: экономические показатели спроса, стоимости, цен, доходности и занятости населения и др.; состояние внешней среды (окружение): транспорт, климат, экология, шум, близость «неприятных объектов», сейсмичность, гидрография и др. Сбор и анализ информации проводится на трех уровнях региональном, локальном (микрорайон) и самого объекта жилой недвижимости. В первую очередь следует провести идентификацию объекта - проверить почтовый адрес, местоположение, границы, кадастровый номер и номер участка. ґл Жилая недвижимость Новосибирска включает большое разнообразие видов здании существенно отличающихся по признакам этажности, качеству строительных материалов и другим критериям, поэтому их классифицируют на множество типов и категорий - Приложение 6 и Приложение 7.