

О системах расчета степени изменения стоимости объектов недвижимости с течением времени

И. А. Полякова, Т. А. Полякова

В статье приведены результаты исследования зарубежного и отечественного опыта по вопросу изменения стоимости объектов недвижимости, возможность применения зарубежной практики в Республике Беларусь. Исследованы существующие методы расчета степени изменения стоимости объектов недвижимости, их эффективность.

Ключевые слова: объект недвижимости, оценка стоимости, потеря стоимости, степень износа.

Methods for calculating the degree of change in the value of real estate over time

I. A. Polyakova, T. A. Polyakova

The article presents the results of a study of foreign and domestic experience on the change in the value of real estate, the possibility of using foreign practice in the Republic of Belarus. The existing methods for calculating the degree of change in the value of real estate objects, their effectiveness are investigated.

Keywords: real estate object, appraisal of value, loss of value, degree of depreciation.

Одной из важнейших отраслей в Республике Беларусь является строительство, которая обеспечивает развитие жилищного, коммунального, транспортного и производственного секторов.

Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80 % национального богатства многих стран. Это делает рынок недвижимости одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, т. к. все финансовые институты (банки, инвестиционные компании и т. п.) являются участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Однако с течением времени все объекты недвижимости подвергаются воздействию различных факторов, снижающих технические и потребительские показатели. Городские территории со сложившейся застройкой все в большей степени перестают отвечать современным стандартам и требуют дополнительных инвестиций для приведения их в соответствие новым условиям.

Для эффективного управления объектами недвижимости различных типов, в том числе зданиями и сооружениями, необходимо обладать достоверными знаниями об изменении величины их стоимости с течением времени. Это позволит точнее проводить оценку их стоимости, более тщательно и разумно планировать мероприятия по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции зданий и сооружений.

Принцип изменения стоимости любого актива во времени активно применяется в оценочной деятельности при использовании затратного (собственно износ), доходного (при расчете ставки капитализации) и сравнительного (корректировка на возраст) подходов.

Оценщиками разных стран были разработаны методики и технологии определения зависимости величины изменения стоимости от возраста объектов недвижимости.

Природа износа сложна, в нем выделяют физический, функциональный и внешний износы [2]. Проблема аналитического (математического) описания износа осложняется тем, что характер его изменения во времени может существенно отличаться.

С точки зрения рынка, лучшим способом оценки износа может быть анализ стоимости актива (или стоимости аналогичных ему активов) в течение всего срока экономической жизни. Сложность проведения такого исследования связана с достаточно длительным сроком экономической жизни объекта, соизмеримым со сроком человеческой жизни. Поэтому необходимы другие методы изучения уменьшения стоимости недвижимости с течением времени [3].

Авторами изучен опыт различных стран – центрально-европейских, скандинавских, стран СНГ. Проанализированы действующие системы расчета степени изменения стоимости объектов недвижимости с течением времени по исследованиям оценщиков Германии, Швеции, России и Беларуси. Эти страны имеют развитую систему массовой оценки, обладают богатым опытом проведения статистического анализа больших объемов рыночной информации.

В настоящее время на уровне нормативных документов в Германии принят износ зданий с прогрессирующей тенденцией. Разработана и действует таблица динамики снижения стоимости в результате старения зданий в процентах от стоимости строительства. Из анализа таблицы следует, что для зданий с разным сроком службы устанавливаются разные тенденции износа. Максимальное значение аргумента функции изменения стоимости – 5 % (20 лет), минимальное значение – 1 % (100 лет). Данные значения соответствуют безрисковой ставке в Германии.

Анализируя зависимости, используемые в Германии, можно сделать вывод, что они хорошо описывают процессы амортизации объектов недвижимости и применимы в бухгалтерском учете. Однако снижение рыночной стоимости не может быть достоверно описано с их помощью, т. к. даже при превышении нормативного срока жизни здания и сооружения могут эксплуатироваться и иметь определенную рыночную стоимость.

Швеция имеет свою систему учета изменения стоимости недвижимости со временем, которая была разработана в рамках проведения массовой оценки.

Для построения зависимости рыночной стоимости объектов недвижимости от возраста шведские эксперты используют понятие экономической жизни. Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Срок экономической жизни рассчитывается исходя из фактического возраста капитального строения, с учетом затрат на капитальный ремонт, модернизацию или реконструкцию. Каждое дополнительное инвестирование денежных средств в объект приближает его к требованиям рынка недвижимости, уменьшая при этом его экономический возраст. Здесь используется правило «20–70»: если затраты на реконструкцию составляют менее 20 % от стоимости восстановления, то расчет экономического возраста ведется от даты ввода капитального строения. Если затраты на реконструкцию превышают 70 % от стоимости нового объекта недвижимости, то экономический возраст принимается исходя из года проведения реконструкции. В остальных случаях экономический возраст уменьшается пропорционально затраченным средствам.

Анализируя шведскую модель оценки степени изменения стоимости, можно сделать вывод, что она является прогрессивной. Она учитывает жизненный цикл каждого отдельного капитального строения, позволяет оценивать экономическую полезность эксплуатации объекта. Но ее разработка и внедрение требуют значительных материальных, временных и трудовых ресурсов, а также внесения изменений в систему государственной регистрации и учета затрат на реконструкцию и модернизацию.

В России учеными традиционно исследовался процесс накопления физического износа объектов недвижимости с течением времени, а не в целом снижения их стоимости.

В условиях недостатка информации, при невозможности проведения визуального осмотра объекта или при проведении массовой оценки использовать классические методики сложно. В таких случаях целесообразно применение расчетных методик. Процесс накопления физического износа по разным методикам имеет свои особенности. В России разработан широкий спектр методик для различных условий, которые имеют и положительные и отрицательные стороны. Можно выделить метод эффективного возраста, нормативно-расчетный метод по интегральному уравнению Башкатова и др. Все приведенные методики были разработаны на основе исследований небольшого количества зданий и привязаны к группе капитальности.

Особый интерес представляет методика, предложенная А. В. Белых [1]. Для расчета физического износа были выявлены функциональные зависимости износа от возраста капитального строения на основании информации о физическом износе капитальных строений на дату проведения технической инвентаризации, содержащейся в технических паспортах (42640 объектов нежилого назначения). В зависимости от материала стен (кирпич, дерево, железобетон, сэндвич-панели и т. д.) и типа объектов недвижимости (общественно-деловая, производственно-складская недвижимость) предложены 4 основные модели для расчета физического износа объектов оценки.

Построена модель для среднего значения физического износа, т. е. принят интервал осреднения равным одному году. Применение среднего арифметического обусловлено тем, что оно дает несмещенную и эффективную оценку для случайной величины. Анализ графиков процесса накопления физического износа в среднем в зависимости от хронологического возраста показывает, что до определенного возраста идет плавное накопление физического износа, затем, начиная с определенного момента, происходит резкое возрастание волатильности данных.

В Республике Беларусь действует Технический кодекс установившейся практики (ТКП) 52.03.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 августа 2015 г. № 179.

В документе в рамках расчета стоимости объектов недвижимости затратным методом описаны понятия накопленного износа, в том числе физического, функционального и внешнего, определены допустимые методики их определения.

Согласно действующему законодательству, накопленный износ может определяться методами рыночной выборки, экономической жизни, модифицированной экономической жизни, разбивки и др.

На практике расчет накопленного износа чаще всего проводится методом его разбивки на физический, функциональный и внешний, их последовательном расчете и суммировании.

Остальные методы применяются ограниченно из-за значительных трудозатрат на проведение расчетов в случае использования метода рыночной выборки или отсутствия достоверных данных о величине эффективного возраста и срока экономической жизни в случае применения метода экономической жизни.

О расчете величины обесценивания или снижения рыночной стоимости объекта недвижимости ТКП не предоставляет никаких методик.

Подводя итоги проведенных исследований, можно сделать вывод, что наиболее близок к белорусским условиям российский опыт, имеющий достоверность в рамках проведения массовой оценки в Российской Федерации. Он может быть адаптирован для Республики Беларусь без значительных изменений в законодательстве страны, практически осуществим с минимальными временными, трудовыми и материальными затратами.

Список использованных источников и литературы

1. *Белых, А. В.* Методика определения величины физического износа нежилых зданий для целей массовой оценки / А. В. Белых // Журнал правовых и экономических исследований. – 2013. – № 2. – С. 78–86.
2. Студопедия. Физический и моральный износ зданий. – URL: https://studopedia.ru/1_487_fizicheskiy-i-moralniy-iznos-zdaniy.html.
3. *Трифонов, Н. Ю.* Возможность описания динамики износа объекта оценки с помощью исследования рынка / Н. Ю. Трифонов, С. В. Скрыган // Наука – образованию, производству, экономике : материалы 12-й Международной научно-технической конференции. – Т. 3. – Минск : БНТУ, 2014. – С. 283.

Сведения об авторах

Ирина Александровна Полякова, магистр экономики, оценщик ГУП «Национальное кадровое агентство» (Республика Беларусь, г. Минск), 5758078@mail.ru

Татьяна Анатольевна Полякова, старший преподаватель кафедры «Автомобильные дороги» Белорусско-Российского университета (Республика Беларусь, г. Могилев), 123-321-456-654@mail.ru