

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ С МАЛОАКТИВНЫМ РЫНКОМ

Посвящена методике расчета рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных в населенных пунктах с малоактивным рынком, приведен его алгоритм. Дано определение малоактивному рынку коммерческой недвижимости, раскрыты его основные свойства.

Ключевые слова: оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, малоактивный рынок недвижимости, коммерческая недвижимость.

S.I. TUMBAEV
post-graduate student of Baikal National University of Economics and Law, Irkutsk
e-mail: tumbaev@list.ru

METHOD OF DETERMINING THE MARKET VALUE OF COMMERCIAL REAL ESTATE LOCATED IN SETTLEMENTS WITH LOW-LEVEL MARKET

The article deals with the method of calculation of the market value of commercial real estate located in settlements with low-level market; the algorithm of the method is given. The definition of low-level market of commercial real estate is given; its basic properties are revealed.

Keywords: valuation of market value of real estate, low-level real estate market, commercial real estate.

В российской экономике, кроме рынков недвижимости больших городов, мегаполисов и прилегающих к ним районов, существуют рынки недвижимости небольших городов, районных центров, сел и деревень, других населенных пунктов. Такие рынки недвижимости недоступны для полноценного анализа в силу их закрытости, а также удаленности как от исследователей, так и от инвесторов, т.е. непосредственных участников рынка недвижимости. И прежде чем обратиться к изучению локальных рынков недвижимости, необходимо определиться с терминологией, чтобы впредь заменить имеющиеся их определения (депрессивные, неразвитые, рынки недвижимости отдаленных районов) на всесторонне описывающее их понятие.

Итак, какие же локальные рынки недвижимости называют неразвитыми, депрессивными, отсутствующими и т.п.? По нашему

мнению, под всеми этими определениями скрывается малоактивный локальный рынок или просто малоактивный рынок недвижимости. Малоактивный рынок коммерческой недвижимости — это такой локальный рынок недвижимости, на котором количество транзакций (сделок) с коммерческой недвижимостью за период на одного человека, проживающего в данной локации, заметно ниже, чем на других локальных рынках какого-либо региона страны. Сделки носят единичный характер, поэтому объем выборки объектов небольшой, по отдельным сегментам рынка вообще отсутствует (например, в населенном пункте может иметься единственный кинотеатр, бассейн или гостиница). Ставки аренды не раскрываются аналитикам, кроме того, на рассматриваемых рынках велика роль неосязаемого имущества, включенного в арендную плату. Довольно часто на малоактивном рынке недвижимости отсутствует

первичный рынок. Это объясняется подчас тем, что себестоимость строительства новых объектов выше, чем стоимость аналогичных возведенных. Спрос на малоактивных рынках коммерческой недвижимости представлен малочисленными группами местных предпринимателей. Основным игроком, формирующим предложение, является, как правило, муниципалитет. В силу своей информационной закрытости рассматриваемые рынки представляют малый интерес для иногородних инвесторов. Если число зарегистрированных сделок — показатель, характеризующий степень активности рынка, с увеличением относительного показателя «количество сделок на одного жителя за период» растет, то и рынок постепенно перестает быть малоактивным, и наоборот. Малоактивный рынок обладает небольшой емкостью, однако емкость рынка может резко изменяться, что само по себе еще не говорит об улучшении ситуации. Например, в район с малоактивным рынком приходит крупный инвестор с идеей постройки крупного промышленного предприятия или проектом разработки полезных ископаемых. Тогда количество сделок на рынке резко увеличивается, причем с резким повышением цен, а затем быстро сходит на прежний уровень. Однако повышение цен стимулирует строительство в районе, и постепенно, с приходом инвестиций в один из секторов экономики, начинает оживать и рынок недвижимости. Доходность от объектов недвижимости на малоактивном рынке обычно равномерно низкая. Как правило, структура объектов коммерческой недвижимости сформирована и не меняется десятилетиями, поскольку инвестиции в строительство новых объектов очень рискованны, на рынке отсутствуют местные строительные организации, а приглашение иногородних удорожает строительство, т.е. постройка объекта на малоактивном рынке не только более рискованная, чем на активном, но и более затратная. Степень ликвидности объектов недвижимости на малоактивном рынке является низкой. Низкая инвестиционная привлекательность районов с малоактивным рынком существенно увеличивает сроки экспозиции объектов по сравнению со сроками экспозиции на более активных рынках. Доступность объектов на малоактивном рынке высока. Их цена существенно ниже, чем на

более активных рынках. Как правило, но не всегда, предложение носит ограниченный характер по причине незначительного количества самих объектов, при этом цены на них не падают до совсем уж неприличных пределов. Потребителями на малоактивном локальном рынке недвижимости выступают местные физические и юридические лица, предпочтения их непритязательны и далеки от современных требований к зданиям. Однако с ростом интереса к рынку иногородних инвесторов повышаются и требования к объектам недвижимости. Число специалистов по недвижимости на малоактивном рынке невелико, нередко они вообще отсутствуют, поэтому привлекаются специалисты из соседних более развитых районов, что, в свою очередь, приводит к частым ошибкам в их работе, поскольку решения принимаются данными специалистами исходя из их собственных мнений, а не из оценок конкретной ситуации на рынке, которую эти специалисты не знают из-за того, что на рынке информация от посторонних закрыта. Состояние правовой среды на малоактивных рынках и остальных рынках страны редко различается.

С нашей точки зрения, оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости на малоактивных рынках в силу особых свойств последних имеет ряд особенностей. И самая главная из них — полное или почти полное отсутствие рыночной информации. Поэтому практикующие оценщики, сталкиваясь с оценкой рыночной стоимости недвижимости на малоактивных рынках, почти всегда отказываются от применения подходов, основанных на использовании рыночной информации, — доходного и сравнительного.

Оценка рыночной стоимости недвижимости на малоактивных рынках в рамках сравнительного подхода обусловлена трудностями получения достоверной информации о реальных ценах сделок с правами на объекты недвижимости. Кроме того, на малоактивных рынках может отсутствовать информация и о ценах предложений. Даже если оценщик находит информацию о ценах аналогичных объектов, ему очень сложно судить о ее достоверности, о наличии неосязаемого имущества, о конъюнктуре спроса — отсутствует информация о потенциальных покупателях, о предпочтениях этих покупателей. Также наличие одного-

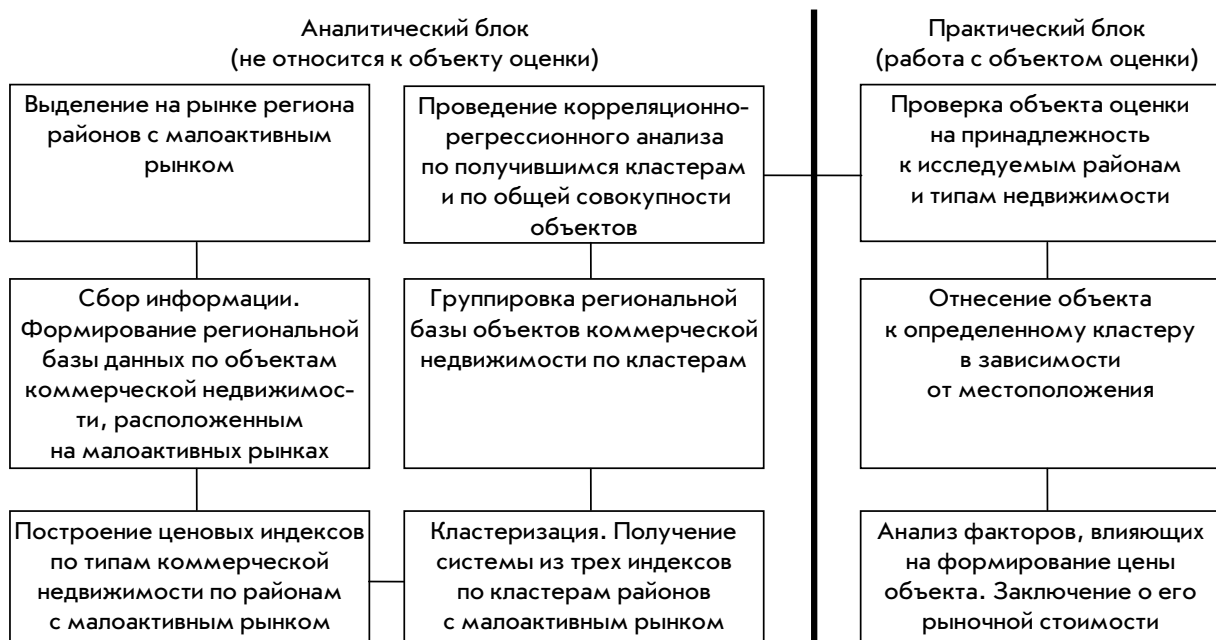
двух объектов-аналогов не дает оценщику возможности обоснованно применить корректировки к данным аналогам, тем более что очень часто возникает ситуация, когда объекты предлагаются по ценам, которые отличаются друг от друга в разы.

Аналогичная ситуация с применением доходного подхода. Во-первых, если отсутствует информация о ценах продаж объектов-аналогов, как правило, нет сведений и о ценах сдачи в аренду объектов-аналогов. Даже если и имеются какие-либо сделки, по ним очень сложно судить о тенденции, поскольку они чаще всего очень сильно разнятся. Во-вторых, риски на малоактивных рынках очень велики по сравнению с рисками на обычных рынках, также в силу удаленности малоактивных рынков очень трудно учесть все риски.

Естественно, в такой ситуации обычный оценщик не спешит вникать во все тонкости малоактивного рынка, на котором расположен объект, а просто отказывается от применения данных подходов, тем более что у него в запасе всегда есть затратный подход — подход, применяя который, как кажется многим оценщикам, можно не учитывать рыночную информацию.

Во-первых, оценщик при оценке объектов недвижимости на малоактивном рынке с применением затратного подхода использу-

ет те же сборники цен, что применяются и на нормальных рынках. Если для регионов с небольшой площадью и высокой концентрацией населения подобное допустимо, то для регионов Сибири и Дальнего Востока такое явно не подходит. Например, в информационном бюллетене «Индексы цен в строительстве», выпускаемом Управлением государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования по Иркутской области, квартальный индекс удорожания строительно-монтажных работ один на всю область. А ведь затраты на возведение 1 м² площади здания, например, в Иркутске и Бодайбо или Усть-Илимске будут различаться. И дело не только в климатических и сейсмических условиях. Дело еще и в уровне развития строительной инфраструктуры в данных районах. Если в Иркутске можно без проблем найти квалифицированных строителей, качественные местные материалы и надежную строительную технику, то в других населенных пунктах области это все никто не гарантирует, вследствие чего себестоимость строительства мгновенно увеличивается. Итак, определяя затраты на воспроизводство объекта на малоактивном рынке недвижимости по имеющейся нормативной базе, оценщик всегда будет допускать ошибки вследствие неприменимости этой базы для малоактивных рынков.



Алгоритм определения рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в населенных пунктах с малоактивным рынком

Во-вторых, при расчете экономического устаревания объекта оценки оценщик может интерпретировать его как угодно, и если заказчиком перед оценщиком поставлена определенная задача по стоимости, что недопустимо по закону, то она будет выполнена при помощи расчета экономического устаревания. Если стоит задача «увеличить» стоимость объекта, оценщик сошлется на то, что экономическое устаревание отсутствует, и наоборот, присвоит большой процент экономическому устареванию, если необходимо получить стоимость «пониже». Достаточно часто в судах рассматриваются отчеты, при составлении которых применен лишь затратный подход и величина экономического устаревания достигает 90%, в итоге суммарный износ становится равным 99% от затрат на воспроизводство объекта, что полностью лишает расчет экономического смысла. Такие расчеты «рыночной стоимости» объектов очень пагубно влияют на репутацию оценочного сообщества РФ, но, тем не менее, встречаются в отчетах до сих пор.

Выходом из сложившейся ситуации является применение при оценке рыночной стоимости недвижимости, расположенной на малоактивных рынках, специально разработанной методики, основанной на базе сравнительного подхода с использованием методов математической статистики, так как методы математической статистики позволяют анализировать рыночную информацию по всему региону РФ, к которому относится объект оценки. В соответствии с общей

идеологией статистической теории решение этой проблемы заключается в привлечении дополнительной информации, относящейся к другим объектам. Цены сделок (предложений) для этих объектов известны, но сами объекты могут находиться в других районах данного региона РФ и различаться по другим существенно влияющим на стоимость факторам.

Разработанная нами методика определения рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных в населенных пунктах с малоактивным рынком, учитывает особенности данных рынков коммерческой недвижимости (рис.).

Созданная методика состоит из двух блоков — аналитического и практического, в рамках каждого из которых должен быть выполнен комплекс последовательных операций. Операции, входящие в аналитический блок, реализуются один раз в квартал. Здесь подразумевается сбор данных и их последующий анализ. Полученные в ходе анализа показатели позволяют с высокой точностью определять рыночную стоимость объектов коммерческой недвижимости при реализации операций, образующих практический блок методики, которые могут повторяться с необходимой пользователю цикличностью. Преимуществом созданной методики является ее доступность для понимания пользователя, который может быть незнаком со всеми операциями, проделываемыми в аналитическом блоке, он может просто воспользоваться алгоритмом практического блока, имея уже готовые данные для оценки.