

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университетінің 60 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары– 13: дәстүрлерді сақтай отырып, болашақты құру» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 13: сохраняя традиции, создавая будущее», посвященная 60-летию Казахского агротехнического университета имени С.Сейфуллина. - 2017. - Т.І, Ч.4. – С.311-314

СИСТЕМА ОЦЕНОЧНЫХ ПРИНЦИПОВ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Бейсембаева А.Б.

Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов. В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов:

1-ая группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;

2-ая группа: принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости;

3-ая группа: принципы, обусловленные действием рыночной среды;

4-ая группа: принцип лучшего и наиболее эффективного использования

Первая группа принципов оценки. Исходный принцип оценки стоимости недвижимости – принцип полезности, который означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость

В экономической оценке полезность определяется величиной и сроками получения доходов или других выгод от использования объектов недвижимости, а также от престижности.

Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидаетполучить потенциальный собственник.

Вторая группа принципов оценки обусловлена процессом эксплуатации недвижимости и включает принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения.

Принцип вклада – для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

Особое положение среди указанных факторов занимает земельный участок со строениями, так как его вклад обусловлен принципом остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность определяется как остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование и технические средства, менеджмент [1].

Поскольку земля со строениями неподвижна, то необходимые для эффективного функционирования объекта оборудование и технические средства, труд и менеджмент должны быть привлечены к ней. Это означает, что собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению этих трех факторов (если участок земли не застроен, то учитываются также затраты на строительство зданий и сооружений), после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле. Следовательно, земля имеет остаточную стоимость и приносит доход только тогда, когда имеется остаток после удовлетворения требований к доходам всех привлекаемых компонентов (таблица 1).

Таблица 1 – Компоненты недвижимости и форму их компенсации

Компоненты	Формы компенсации
Труд	Зарплата, комиссионные вознаграждения
Оборудование и технические средства	Процент на вложенный капитал плюс амортизация
Менеджмент	Прибыль, вознаграждение управляющим
Земля со строениями	Арендная плата, состоящая из ренты, дохода на вложенный капитал и амортизации строений

Принцип сбалансированности – для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости

Другими словами, любому типу недвижимости соответствует оптимальное сочетание взаимодействующих элементов в структуре объекта недвижимости, классов недвижимости в масштабах района или города (поселения), при котором достигается состояние равновесия, обеспечивающее максимальную стоимость всего объекта.

При рассмотрении возможных вариантов повышения эффективности использования объекта недвижимости необходимо учитывать принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них.

Принцип разделения означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

При разделении физических элементов недвижимости и имущественных прав на них возможны следующие варианты:

пространственное разделение: разделение прав на воздушное пространство, на почвенный слой земли, на подземное пространство с недрами, на водные ресурсы прибрежных полос, разбиение земельного

массива на отдельные участки, разделение здания на подвальное помещение, этажи и так далее;

разделение по видам имущественных прав: аренда, ограниченное использование, ипотека, внесение в уставные фонды предприятий, эмиссионное обеспечение для выпуска акций;

разделение по времени владения или пользования: краткосрочная и долгосрочная аренда, бессрочное пользование, пожизненное владение, право хозяйственного ведения, оперативного управления.

Третья группа принципов оценки, обусловленных действием рыночной среды, включает спрос и предложение, конкуренцию, соответствие и изменение внешней среды.

Принцип спроса и предложения означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков, а также экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Спрос – это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое может быть выставлено на продажу при сложившемся уровне цен.

Принцип спроса и предложения, как основа механизма рыночного саморегулирования, объясняет большие различия в ценах на объекты недвижимости в зависимости от их целевого назначения и местоположения.

Принцип конкуренции означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли. Высокая норма прибыли стимулирует привлечение капиталов на рынок недвижимости и усиливает конкуренцию.

Положительная роль конкуренции состоит в том, что только на конкурентном рынке можно определить рыночную стоимость, когда она выравнивает доходность инвестиций в разных сегментах рынка недвижимости. Учет принципа конкуренции проявляется в том, что если на рынке недвижимости ожидается обострение соперничества, то оценщик или уменьшает величину прогнозируемых доходов, или повышает степень риска.

Принцип соответствия состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия имеет первостепенное значение при определении величины износа объекта недвижимости. Объект недвижимости, который не соответствует установившимся социальным, экономическим и архитектурным стандартам, теряет в стоимости из-за функционального или внешнего износа.

Принцип изменения внешней среды предполагает при оценке объектов недвижимости учет возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также учет внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип изменения внешней среды обязательно учитывается при написании отчета об оценке посредством указания даты, на которую определена стоимость объекта недвижимости.

Принципом, обобщающим влияние указанных ранее трех групп принципов оценки, является лучшее и наиболее эффективное использование (ЛНЭИ).

Четвертая группа принципов оценки (ЛНЭИ) означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуется функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости [2].

Все вышеперечисленные принципы оценки недвижимости тесно взаимосвязаны и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости объектов недвижимости. На них базируется три фундаментальных подхода к оценке недвижимости – доходный, сравнения продаж и затратный

Список литературы

1. <http://www.stgau.ru/company/personal/user>
2. Артеменко, В.В. Оценка недвижимости и плата за землю: учеб. пособие. / В.В. Артёменко, А.А. Варламов. - М.: ГУЗ, 2006.
3. Lisec A., Dolinar E. F. MASS VALUATION OF REAL ESTATE-CHALLENGES IN SLOVENIA AND AUSTRIA // Geodetski Vestnik. -- 2015. -- Jun. -- Т. 59, № 2. -С. 412-413.