

ТРИ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ КАК ЭЛЕМЕНТА НАЦИОНАЛЬНОГО БОГАТСТВА

С.Ю. Шаров,
И.М. Шнейдерман

Статья посвящена применению сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке жилых зданий как элемента национального богатства. Каждый подход рассматривается с точки зрения доступности и репрезентативности имеющейся информации и необходимости разделить стоимость земли и стоимость зданий. Анализ преимуществ и недостатков каждого подхода производится на основе практики индивидуальной и массовой рыночной оценки и оценки жилых зданий для балансов активов и пассивов в системе национальных счетов в других странах. Сравнительный подход обладает тем преимуществом, что он базируется на рыночных ценах недвижимости, в то же время его использование затруднительно в связи с тем, что объект рыночной сделки включает стоимость земли, которая в СНС должна отражаться отдельно. Доходный подход может использоваться как дополнительный к сравнительному для повышения репрезентативности там, где развит рынок аренды жилья. В статье обосновывается необходимость использовать затратный подход, позволяющий, в отличие от двух других, оценить жилые здания напрямую. Поскольку метод непрерывной инвентаризации требует длительных динамических рядов инвестиций, предлагается альтернативный способ - оценка стоимости воспроизводства по данным о фактическом текущем наличии и структуре площади жилищного фонда.

Ключевые слова: оценка жилых зданий, оценка земель жилого назначения, произведенные и произведенные активы, сравнительный, доходный и затратный подходы, метод непрерывной инвентаризации, национальное богатство.

JEL: C18, R53.

Жилые здания составляют значительную долю национального богатства (см. таблицу 1). Для сравнения: по данным Росстата, стоимость основных фондов (без жилых зданий) на 1 января 2013 г. составила 137,5 трлн рублей, материальных оборотных средств - 16,4 трлн, накопленного домашнего имущества - 28,1 трлн рублей¹.

Таблица 1

Оценка стоимости жилых зданий в Российской Федерации
(на 1 января 2013 г.; трлн рублей)

Стоимость жилых зданий, включая стоимость земли	127,9
стоимость жилых зданий	92,1
стоимость земли под жилыми зданиями	35,8

В таблице 1 оценка стоимости жилых зданий, включая стоимость земли, выполнена сравнительным подходом по методологии,

основанной на Методологических указаниях по расчету текущей рыночной стоимости жилых зданий в соответствии с требованиями Системы национальных счетов Росстата. Оценка стоимости земли под жилыми зданиями выполнена исходя из площадей земель под жилой застройкой и средних кадастровых стоимостей 1 кв. м земель жилого назначения. Стоимость жилых зданий определена как разность указанных величин.

Значимость жилых зданий как элемента национального богатства и процессов, влияющих на их совокупную стоимость (строительство, износ, снос, изменение цен), необходимость включения жилых зданий в баланс активов и пассивов говорят об актуальности определения методики их оценки. Как произведенный актив, жилые здания могут быть оценены с помощью трех подходов - сравнительного, доходного и затратного. Сравнительный подход базируется на использовании

Шаров Сергей Юрьевич (sharov.su@gmail.com) - канд. экон. наук, ведущий научный сотрудник института социально-экономических проблем народонаселения РАН.

Шнейдерман Инна Михайловна (innamike@lmi.net) - канд. экон. наук, зав. лабораторией социально-экономических проблем жилищного и имущественного обеспечения Института социально-экономических проблем народонаселения РАН.

¹ Национальное богатство Российской Федерации по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) <http://www.fedstat.ru/>. Данные Росстата о национальном богатстве представлены для того, чтобы только дать представление о масштабе величин. Они не сопоставимы с оценкой суммарной рыночной стоимости жилых зданий, так как оценены не по текущей рыночной стоимости, а так, как они учтены в бухучете, то есть в смешанных ценах. Кроме того, они также включают жилые здания, в том числе и по сектору домашних хозяйств, в ценах тех лет, как учтено у юридических лиц.

рыночных цен недвижимости; доходный - на капитализации доходов, которые приносит недвижимость; затратный - на затратах, необходимых для создания недвижимости, за вычетом износа.

С позиции Системы национальных счетов, особенностью учета недвижимости, и в том числе жилых зданий, является то, что сами здания относятся к основным фондам в составе произведенных активов, а земля под ними - к природным ресурсам в составе непроизведенных активов. Однако на рынке здания и земля под ним обращаются как единый объект.

Поскольку, в конечном счете, для оценки национального богатства необходима как стоимость зданий, так и стоимость земли, требуется оценить как минимум две из трех позиций, представленных в таблице 1. В мировой практике наиболее распространенной является оценка стоимости жилых зданий затратным подходом и стоимости жилых зданий, включая стоимость земли, - сравнительным подходом. В этом случае стоимость земли определяется остаточным методом.

Несмотря на то, что для жилых зданий, в общем, применимы те же подходы к оценке, что и для других видов основных фондов, *здания, в особенности жилые, имеют ряд отличительных особенностей* [5].

Здания экономически связаны с земельными участками, на которых они находятся, и часто разделить стоимость зданий и стоимость земли бывает сложно. Однако такое деление необходимо, поскольку для зданий рассчитывается потребление основного капитала (износ), а для земли - нет.

Здания, в особенности жилые, имеют длительный срок службы, для которого могут быть недоступны соответствующие ряды данных об инвестициях, которые необходимы для использования метода непрерывной инвентаризации (далее - МНИ).

На рынках недвижимости может происходить «перегрев» (чрезмерный спрос вследствие завышенных ожиданий), при котором нарушается равенство стоимости актива сумме дисконтированных будущих доходов (стоимости услуг капитала), то есть нарушается допущение, применяемое в ряде расчетов СНС.

В отношении жилых зданий, также как и земли, особенно важным является формиро-

вание капитала в виде улучшений существующих активов.

Для целей оценки жилых зданий в СНС *опыт индивидуальной и массовой (кадастровой) оценки рыночной стоимости* представляет интерес по следующим позициям:

- то, каким образом соотносятся три подхода к оценке и каким образом в практике оценочной деятельности разделяются земля и здания;

- то, каким образом три подхода к оценке используются на практике, исходя из ограничений возможностей получения исходной информации;

- то, насколько методы, используемые в кадастровой (массовой) оценке в Российской Федерации, позволяют использовать результаты кадастровой оценки для целей оценки жилых зданий в СНС.

Задача оценки активов в СНС отличается от задачи индивидуальной и массовой оценки тем, что для целей СНС необходимо оценить суммарную рыночную стоимость определенного класса активов, а целью индивидуальной и массовой оценки является получение оценки рыночной стоимости каждого актива (каждого объекта). В то же время и в СНС, и в индивидуальной и массовой оценке используются три подхода к оценке: сравнительный, доходный и затратный и постулируется эквивалентность их результатов.

Эквивалентность (равенство) результатов определения рыночной стоимости по трем подходам следует из экономической теории равновесия. Однако неполнота информации, необоснованные ожидания, неопределенность, неоптимальность решений и факторы монополии приводят к отклонениям от такой эквивалентности.

Особенностью недвижимости (кроме незастроенных земельных участков) как актива является ее составной характер - она состоит из произведенного актива - зданий (или в более общем случае, улучшений) и непроизведенного актива - земли. Наблюдаемая цена продажи объекта недвижимости практически всегда включает как стоимость здания, так и стоимость земли. Это верно и в отношении помещений, даже если вместе с продажей помещения формально не происходит передачи прав на землю. Составной характер недвижимости означает, что затратный метод может

быть применен только в отношении одной части актива - здания, но не может быть применен к произведенному активу - земле.

Требования к индивидуальной оценке включают требование обязательного использования всех трех подходов при оценке объекта. Отказ от использования какого-либо подхода должен быть обоснован. В практике индивидуальной оценки жилья три подхода используются следующим образом:

- сравнительный подход используется всегда;
- доходный подход используется для объектов, для которых существует развитый рынок аренды;
- затратный подход используется только при определении рыночной стоимости зданий с земельным участком в части определения стоимости воспроизводства или замещения здания (с учетом износа). «Затратами на замещение объекта оценки являются затраты,

необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки» [3, п. 15]. Затратный подход, как правило, не используется при оценке жилых помещений, в том числе квартир.

Таким образом, в практике индивидуальной оценки жилья стоимость жилых зданий (без стоимости земли) определяется, как правило, только в качестве промежуточного результата при применении затратного подхода для оценки жилых зданий.

В части методологии, используемой при индивидуальной рыночной оценке земельных участков, представляют интерес Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р [1], которые содержат следующие методы оценки земельных участков:

Метод сравнения продаж	расчет на основе цен сделок (предложения) аналогичных земельных участков
Метод выделения	разность стоимости единого объекта недвижимости (земли и здания) и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений
Метод распределения	произведение стоимости единого объекта на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости
Метод капитализации земельной ренты	капитализация земельной ренты (земельная рента известна)
Метод остатка	капитализация земельной ренты, определенной как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения
Метод предполагаемого использования	дисконтирование всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка

СНС-2008 в части оценки жилых зданий содержит следующие рекомендации:

В принципе, основные фонды должны оцениваться в ценах, преобладающих на рынке для активов, идентичных в отношении технических характеристик и возраста. На практике информация такого рода редко имеется с достаточной степенью подробности, и следует вернуться к получению стоимостной оценки другим методом... [2].

Для жилых зданий может существовать достоверная информация о продажах новых и существующих зданий, которая может быть использована для получения оценки общей стоимости жилых зданий для баланса активов и пассивов. Тем не менее цены на недвижимость в значительной степени зависят от местоположения, а географическое распределение продаж в отчетном периоде может не охватывать все области в нужной мере; в этих случаях следует использовать такой метод, как МНИ. Этот метод будет, вероятно, также применяться ко многим другим зданиям и сооружениям,

так как их характеристики обычно являются конкретными для рассматриваемых сооружений [2].

Помимо указанной проблемы географической нерепрезентативности рыночных данных, при использовании *сравнительного подхода* необходимо исключить из общей стоимости объектов недвижимости стоимость земли, то есть использовать метод остатка.

В этом отношении показательна ситуация в Австралии, где так же, как в России, действует налог на землю и проводится ее массовая оценка [4]. До 2006 г. стоимость земли и зданий оценивалась независимо. Источниками оценок стоимости земли были Генеральные оценщики администраций штатов, которые отвечают за оценку земли для целей земельного налога. Однако сумма стоимости

земли и стоимости зданий, определенной МНИ Австралийским бюро статистики, была из года в год существенно ниже, чем совокупная оценка стоимости земли и жилых зданий (включая стоимость земли), рассчитываемая Резервным банком Австралии сравнительным подходом по данным о сделках с недвижимостью. Специальное исследование показало, что стоимость земли по результатам массовой оценки явно занижена, в связи с чем с 2006 г. она не используется. Вместо этого стоимость земли определяется как разница стоимости жилых зданий (включая стоимость земли), по данным Резервного банка Австралии, и стоимости жилых зданий, рассчитываемой с помощью МНИ.

В России кадастровая оценка земель жилого назначения проводится методом остатка или выделения, то есть посредством исключения из стоимости единых объектов недвижимости стоимости земли, что связано с тем, что рынок незастроенной земли ограничен. Использование такой оценки земель для последующей оценки зданий из стоимости единых объектов недвижимости методом остатка приведет к тому, что здания будут в итоге оценены двойным методом остатка, что содержит двойной потенциал погрешности.

Пример Австралии и ситуация в России говорят о том, что наиболее целесообразно оценивать стоимость жилых зданий напрямую затратным подходом, а метод остатка использовать для оценки земли, оценив стоимость зданий с землей сравнительным подходом.

При анализе методов оценки жилых зданий необходимо также принимать во внимание, что стоимость жилых зданий на начало и конец года (запасы) является элементом баланса активов и пассивов, который также содержит показатели, характеризующие изменение стоимости, а именно валовое накопление основного капитала, потребление основного капитала, изменение за счет цен и другие изменения в объеме (потоки). При использовании сравнительного подхода расчет запасов не связан с расчетом потоков, кроме того, в связи с тем, что основным для оценки потоков является затратный подход, запасы и потоки оцениваются разными подходами.

Доходный подход при оценке жилых зданий как элемента национального богатства воз-

можно использовать как дополнительный к сравнительному в связи с тем, что для определенных территорий данные о размере аренды могут быть более доступны и репрезентативны. Если рассчитать из стоимости аренды с помощью коэффициентов капитализации значения рыночной стоимости объектов недвижимости, то ими можно пополнить перечень рыночных цен объектов недвижимости, либо использовать средние рыночные стоимости, полученные доходным подходом, вместе со средними рыночными ценами из сравнительного подхода.

Затратный подход в форме МНИ используется в мировой практике для оценки стоимости жилых зданий (без стоимости земли). МНИ позволяет оценить здания без земли напрямую, запасы и потоки баланса активов и пассивов оцениваются согласованно в рамках одного расчета.

Специфика применения МНИ к жилым зданиям в зарубежной практике состоит в следующем.

1. Длительные сроки службы жилых зданий, вследствие чего необходимы длинные временные ряды инвестиций. Статистические службы развитых стран в прошлом предприняли значительные усилия для получения таких временных рядов.

2. Значительная доля жилых домов на первичном рынке приобретает домохозяйствами, соответственно для этой части жилых домов отсутствуют данные об инвестициях от организаций в том виде, в котором они имеются для других основных фондов. В связи с этим инвестиции в жилые дома, построенные для домохозяйств, оцениваются по стоимости строительства этих домов.

Все остальные элементы метода непрерывной инвентаризации, а именно вид функций выбытия и потребления основного капитала для жилых зданий и остальных основных фондов одинаковы.

Для зданий могут требоваться временные ряды инвестиций длиной свыше 100 лет; такие данные не всегда имеются. В этом случае существуют две возможности [5].

Оценка недостающих данных на основе моделирования, например, зависимости инвестиций от ВВП.

При использовании геометрической зависимости «возраст-эффективность» и «возраст-цена» стоимость конкретного вида активов

на начало базового года можно упрощенно рассчитать следующим образом:

$$I^0 = I^0 / (\delta + \theta),$$

где I^0 - базовый год - первый год, для которого имеются данные об инвестициях;

I^0 - инвестиции в базовом году;

δ - темп потребления основного капитала;

θ - долгосрочный темп роста инвестиций.

Оценка исходного запаса капитала (запаса капитала в базовом периоде) на основе сведений о фактических запасах и структуре капитала.

В зарубежной практике источниками данных могут быть: специальные обследования объема существующих активов; перепись населения, которая обычно содержит сведения о числе жилых зданий различного типа; записи страхования от пожара, которые обычно содержат чистую стоимость активов в текущих ценах; данные бухгалтерского учета; данные записей административного (государственного) учета имущества, которые обычно содержат сведения о жилых и коммерческих зданиях в текущих рыночных ценах; оценка суммарной стоимости акций компании, за вычетом чистых финансовых активов.

В развитие последнего метода можно предложить «метод единовременной инвентаризации». В России отсутствуют долговременные динамические ряды инвестиций в жилые здания,

но имеются данные о структуре жилищного фонда по возрасту в натуральном выражении (площадь). В отличие от МНИ, в котором наличие жилых зданий данного возраста n лет определяется на основе данных об инвестициях в жилые здания, совершенных n лет назад, и функции выбытия, в предлагаемом методе наличие жилых зданий данного возраста определяется напрямую, на основе данных статистической отчетности.

Стоимость жилых зданий оценивается методом оценки стоимости воспроизводства с учетом износа (на основе возраста и срока службы). Укрупненные показатели стоимости воспроизводства 1 кв. м жилых зданий можно получить на основе анализа сборников, используемых оценщиками для индивидуальной оценки стоимости зданий затратным методом (УПВС, Ко-Инвест, РСС). Следует учесть, что данных формы № 1-жилфонд о структуре жилищного фонда недостаточно для определения восстановительной стоимости; для этого нужны данные о типах и сериях домов. Однотипность многоэтажной застройки в советское время должна упростить получение таких данных.

В будущем предлагаемый метод может применяться также как вспомогательный для МНИ для калибровки функции выбытия по-

Таблица 2

Сравнение подходов к оценке стоимости жилых домов

Подход	Преимущества	Недостатки
Сравнительный подход	Основа - объективная рыночная информация. Точность оценки запасов не зависит от точности оценки потоков и функции выбытия	Стоимость зданий определяется методом остатка как разность стоимости зданий (с учетом стоимости земли) и стоимости земли, однако на практике стоимость земли сама определяется методом остатка. Рыночные данные географически нерепрезентативны.
Доходный подход	Данные по аренде жилья могут закрывать пробелы. Подход может использоваться как дополнительный при использовании сравнительного подхода	На динамику рыночной стоимости жилья существенное влияние могут оказывать «ценовые пузыри». Несогласованность подходов оценки и расчета запасов и потоков
Затратный подход: метод непрерывной инвентаризации (МНИ)	Оценка зданий производится напрямую, стоимость изначально не включает стоимость земли. В СНС - основной метод для жилых зданий. Большой международный опыт	Отсутствие исторических данных об инвестициях в жилые дома за длительный срок. Необходимость корректировки первичных сведений об инвестициях и стоимости строительства. Накопление систематических ошибок при оценке потоков приводит к увеличению ошибки оценки запасов
Затратный подход: «метод единовременной инвентаризации»	Требование наличия исторических данных об инвестициях заменяется требованием наличия данных о структуре жилищного фонда по годам постройки и типам домов. Точность оценки запасов не зависит от точности оценки потоков и функции выбытия	Необходимы исторические данные о строительстве по типам и сериям домов. Несогласованность расчета запасов и потоков

средством сравнения оценок наличного жилищного фонда, получаемого в МНИ, и наличия жилищного фонда по данным статистической отчетности.

В таблице 2 проводится сравнение преимуществ и недостатков подходов к оценке стоимости жилых домов как элемента национального богатства в СНС.

Поскольку затратный подход – единственный, который позволяет оценить здания напрямую, без необходимости выделения стоимости земли, он обладает наилучшим потенциалом для получения наиболее качественных результатов оценки. Первоначально может быть использован «метод единовременной инвентаризации» с последующим переходом к методу непрерывной инвентаризации в соответствии с международной практикой.

Литература

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.
2. СНС-2008, Система национальных счетов 2008, Европейская комиссия, Международный валютный фонд, Организация Объединенных Наций, Организация экономического сотрудничества и развития, Всемирный банк, Нью-Йорк, 2012 год. URL: <http://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008Russian.pdf>.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.
4. ABS (2007), Feature Article: Valuing Land and Dwellings Owned by Households. Australian Bureau of Statistics URL: <http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/7d12b0f6763c78caca257061001cc588/1ee1ce4cfeac8183ca257291000dd20e!OpenDocument>.
5. OECD (2009), Measuring Capital. OECD Manual. Second edition. <http://www.oecd.org/std/productivity-stats/43734711.pdf>.

THREE APPROACHES TO RESIDENTIAL BUILDINGS VALUATION AS AN ELEMENT OF THE NATIONAL WEALTH

Sergei Sharov

Author affiliation: Institute of Social and Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences (Moscow, Russia). E-mail: sharov.su@gmail.com

Inna Schneiderman

Author affiliation: Institute of Social and Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences (Moscow, Russia). E-mail: innamike@lmi.net

The article examines the application of sales comparison, income and cost approaches to valuation of residential buildings as an element of national wealth. Each of the three approaches is considered from the perspective of accessibility and representativity of the available data, and the requirement to separate the value of land from the value of buildings. The advantages and the drawbacks of each approach are analyzed based on the practice of individual and mass market valuation and of residential buildings valuation for balance sheets in the System of National Accounts in other countries. The comparison approach has the advantage that it uses direct information on market sales of real property; however its application is hindered by the fact that the sales objects include the land value, which in SNA must be shown separately. Income approach may be used as additional to comparison approach to improve the representativeness where residential rent market is developed. The article substantiates the necessity to use the cost approach, which, contrary to the other two, assesses the dwelling directly. As perpetual inventory method requires long time investment series, an alternative method is suggested, which is to estimate reproduction cost based on the structure of total area of existing residential buildings.

Keywords: valuation of residential buildings, valuation of residential land, produced and non-produced assets, sales comparison, income and cost approaches, perpetual inventory method, national wealth

JEL: C18, R53

References

1. Metodicheskiye rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti zemel'nykh uchastkov, utverzhdennyye rasporyazheniyem Minimushchestva Rossii ot 6 marta 2002 g. № 568-r. [Guidelines for determining the market value of land, approved by the Decree of the Minimushchestvo of Russia No. 568-r from March 6, 2002 (In Russ.)].
2. SNS-2008, Sistema natsional'nykh schetov 2008, Yevropeyskaya komissiya, Mezhdunarodnyy valyutnyy fond, Organizatsiya Ob'yedinennykh Natsiy, Organizatsiya ekonomicheskogo sotrudnichestva i razvitiya, Vsemirnyy bank, N'yu-York, 2012 god. [System of National Accounts, 2008. European Commission, International Monetary Fund, United Nations, Organisation for Economic Co-operation and Development, World Bank, 2012. URL: <http://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008Russian.pdf>].
3. Federal'nyy standart otsenki «Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO № 1)», utverzhdenyy prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20 iyulya 2007 goda № 256. [The federal standard for valuation "General concepts of assessment, approaches to assessment and evaluation requirements (FSO number 1)", approved by the Order of the Ministry of Economic Development of Russia No. 256 from July 20, 2007 (In Russ.)].
4. ABS (2007), Feature Article: Valuing Land and Dwellings Owned by Households. Australian Bureau of Statistics. URL: <http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/7d12b0f6763c78caca257061001cc588/1ee1ce4cfeac8183ca257291000dd20e!OpenDocument>.
5. OECD (2009), Measuring Capital. OECD Manual. Second edition. URL: <http://www.oecd.org/std/productivity-stats/43734711.pdf>.