

## **ВАЖНЕЙШИЕ ПРИНЦИПЫ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ОЦЕНКИ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ КОНКУРЕНЦИИ**

**А.М. Новрузова,**

*Азербайджанский Университет Архитектуры и Строительства*

Существуют следующие принципы оценки жилья: пользователя, связанные с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся; связанное с рыночной средой; наилучшего и наиболее эффективного использования жилья и земельного участка. Все рассматриваемые принципы оценки жилья связаны между собой. Оценивая объекты жилья, необходимо стремиться к учету всех или основных принципов оценки. Это необходимо, чтобы получить более достоверную и точную оценку стоимости жилья. К принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся принципы полезности, замещения и ожидания.

**Суть принципа полезности:** всякий объект жилья обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому ни будь инвестору, или может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей.

**Принцип замещения гласит:** рациональный (типичный) покупатель не заплатит за объект жилья больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности. Принцип замещения используется во всех трех подходах к оценке жилья: затратном, доходном, сравнительном. **Принцип замещения** – основа для определения термина "рыночная стоимость объекта жилья": рыночная стоимость объекта жилья отражает стоимость, которая возникла на основе действий информированных покупателей на рынке сопоставимого жилья, имеющего сходные физические характеристики и место положение.

**Принцип ожидания гласит:** стоимость объекта жилья, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет. Стоимость объекта жилья, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, и суммой, ожидаемой от перепродажи этого объекта. Важно при этом, за какой период будет получен ожидаемый доход, так как манат, имеющийся у инвестора сегодня, стоит больше, чем манат, который будет получен завтра. Данный принцип – основной при реализации доходного подхода к оценке.

**Принцип предельной продуктивности** или производительности (принцип вклада) гласит: в результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек. Для рынка жилья принцип

предельной продуктивности интерпретируются следующим образом. Нередко затраты на ремонт квартиры позволяют увеличить ее стоимость в размерах, значительно больших, чем составили затраты на ее ремонт. В этом явлении и реализуется принцип предельной продуктивности. Размер вклада будет соответствовать разнице между увеличением цены в результате ремонта квартиры и затратами на этот ремонт.

**Суть принципа возрастающей и уменьшающейся доходности:** увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает пропорциональное увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта жилья. Любые дополнительные капиталовложения в жилье, осуществленные после достижения данного предела, не дадут пропорционального увеличения прибыли (а значит, и пропорционального увеличения стоимости объекта жилья).

**Принцип сбалансированности** формулируется следующим образом: составляющие производства (либо объекта жилья) должны сочетаться между собой в определенной пропорции. Если объемы капиталовложений превосходят объемы работ в данный период, например на строительстве жилья, то наблюдается "замораживание капитала" и снижение общей эффективности проекта. Снижение эффективности проекта наблюдается и тогда, когда в данный момент денежных средств недостаточно для строительства жилья.

**Принцип оптимальных величин гласит:** при сложившихся на рынке жилья тенденциях большим спросом пользуется определенная величина объекта жилья данного типа. Например, на земельном рынке в Патандарте г.Баку наибольшим спросом пользуются участки размером 8-10 соток. На рынке жилья в г.Баку большим спросом в 1995-1998 г.г. пользовались 3-4 комнатные квартиры, а 2001-2002 г.г. повышенным спросом пользовались однокомнатные квартиры. В связи с этим эксперт-оценщик должен всегда помнить о принципе оптимальной величины и использовать его при оценке жилья.

**Принцип оптимального разделения имущественных прав гласит:** имущественные права на объект жилья следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость жилья. Действующее законодательство республики позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права. Право собственности подразумевает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Кроме права собственности имущественными правами являются право пожизненно наследуемого владения, право постоянного имущественного пользования и т.д.

**Принцип зависимости гласит:** различные факторы внешней среды оказывают влияние на стоимость жилья. В зависимости от степени влия-

ния на тот или иной объект, факторы подразделяются на основные и дополнительные. В зависимости от сферы влияния: на климатические, геологические, региональные, социальные, экономические, экологические, демографические, юридические, градостроительные, отраслевые, технические. В свою очередь, например экономические факторы, могут быть дифференцированы по различным критериям – финансовым, нормативным и др.

Задача эксперта-оценщика – выявить и измерить влияние факторов внешней среды на:

- Стоимость оцениваемого жилья и сделать соответствующие корректировки ее (при использовании рыночного метода оценки жилья);
- Величину денежного потока (при использовании доходного подхода);
- Уровень затрат при определении восстановительной стоимости или стоимости замещения (при использовании затратного подхода).

**Принцип соответствия гласит:** объект жилья, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость. Например, в настоящее время на рынке жилья стоимость "хрущевской" квартиры меньше, чем стоимость квартиры такой же площади в доме, построенном по современным проектам. Принцип соответствия широко используется архитекторами при проектировании градостроительных объектов. Проекты застройки должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Разумная архитектурная однородность и высокий уровень удобств и услуг обуславливают высокую стоимость объекта. Соответствие – это, то в какой степени архитектурный стиль и уровни удобства и услуг, в предлагаемом жилье, отвечают потребностям и ожиданиям рынка жилья, которые меняются со временем.

**Суть принципа спроса и предложения** заключается в выявлении взаимосвязи между потребностью в жилье и ограниченностью его предложения. Основная задача эксперта-оценщика при реализации рассматриваемого принципа – анализ соотношения спроса и предложения по оцениваемому объекту жилья и определение степени влияния данного соотношения на стоимость жилья.

**Принцип конкуренции** – это соперничество, состязание в каком-либо виде деятельности. Если предприниматели видят, что на рынке жилья извлекаются сверхприбыли, то они стремятся попасть на этот рынок. Обострение конкуренции приводит к росту предложения на рынке. Если спрос при этом не возрастает, цены на жилье снижаются и уменьшается прибыль предпринимателя. И наоборот спрос не уменьшается, то цены на жилье растут, как прибыль предпринимателя.

Эксперт-оценщик может использовать также данный принцип при определении потока дохода от использования жилья. Зная, что поток дохода складывается из сверхприбыли, его капитализируют по более высокой

ставке как более рискованный, чем нормальный денежный поток. Кроме того, эксперт-оценщик должен прогнозировать тенденции ослабления или обострения конкуренции на рынке и учитывать их при оценке жилья.

**Принцип изменения гласит:** все течет, все изменяется – эта крылатая фраза очень точно выражает суть данного принципа оценки жилья. Изменению подвержены как сам объект жилья (например, физическому износу), так и все влияющие на стоимость жилья факторы внешней среды, упомянутые выше. Наиболее характерный тип изменений – так называемые циклы жизни, о которых говорилось выше. Эти изменения касаются самих объектов жилья, а также районов (городов), общества в целом.

Различают четыре основных цикла (стадии) жизни:

1. зарождение – обновление (строительство жилья), или проектирование процесса, или формирование (становление) жилого района.

1. рост (период роста доходов от функционирования жилья в развитие жилого района, общества и пр.).

2. стабильность – зрелость – период равновесия (стабильные доходы, сформировавшиеся вкусы потребителей жилья, сформировавшаяся инфраструктура жилого района и пр.).

3. упадок (период уменьшения спроса на жилье, уменьшение прибыли и пр.).

С учетом жизненных циклов эксперт-оценщик должен анализировать и прогнозировать реакцию рынка жилья на законотворческие, демографические, международные, научно-технические, градостроительные и социальные процессы и учитывать их при оценке стоимости жилья. Рассмотренные выше принципы оценки жилья связаны также с основным принципом оценки, составляющим последнюю группу принципов, – **принципом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.**

В практической оценочной деятельности могут возникнуть инвестиционные ситуации, когда: имеется свободный земельный участок; пользователь ищет определенный вид земли; инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя; инвестор-спекулянт подбирает участок земли, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости.

Две первые ситуации можно осуществить, используя рыночный подход к оценке. Решение же двух последних ситуаций возможно лишь при определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, когда эксперт-оценщик анализирует различные варианты освоения и застройки земли, с тем чтобы определить, какой из них обеспечит наибольшую остаточную стоимость. Анализ основывается на реализации принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.