

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Е. Ю. Андреева, к.э.н., доцент; М. А. Гракова, к.э.н., доцент; М. Н. Полухина, ассистент
ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

Аннотация. Рассматриваются теоретические и прикладные аспекты экспертизы объектов недвижимости. Рассматривается характеристика данного понятия и его соотношение с понятием экспертной независимой оценки. В работе представлена система видов экспертиз объектов недвижимости. Выделены техническая, экологическая, управленческая, экономическая, правовая и экспертиза местоположения. Дана их характеристика с точки зрения назначения, задач, объекта, предмета, меры и результата. Отдельно представлена система принципов проведения экспертизы объектов недвижимости.

Ключевые слова: объекты недвижимости, экспертиза объектов недвижимости, оценка объектов недвижимости, виды экспертиз, принципы экспертизы объектов недвижимости.



*Андреева
Елена Юрьевна*



*Гракова
Марина Анатольевна*



*Полухина
Марина Николаевна*

ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ

Состояние рынка недвижимости является одним из главных критериев, характеризующих уровень экономического развития любого государства. Высокая значимость данного рынка поясняется тем фактом, что все прочие рынки (рынок товаров, капитала, трудовых ресурсов и др.) не могут функционировать без недвижимости как общественно-полезного блага. Исходя из этого, по мнению отдельных исследователей, рынок недвижимости аккумулирует в себе порядка 50 % национального и, соответственно, мирового богатства [1]. Развитие и совершенствование рынка недвижимости является важной предпосылкой стабилизации экономической системы на государственном и региональном уровнях.

Состав рынка недвижимости формируется из отдельных объектов, которые служат основой для обеспечения жизнедеятельности отдельных индивидов и общества в целом, а также является базой для осуществления хозяйственной деятельности предприятий и организаций и их дальнейшего развития. В настоящее время рынок недвижимости объединяет в своем составе направления земельно-имущественных отношений, инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплексов, что влечет за собой реализацию широкого круга задач. При этом достаточно часто перед участниками рынка недвижимости встают вопросы необходимости формирования экспертного мнения или экспертизы объектов недвижимости.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Несмотря на значимость проблемы экспертизы недвижимости, перечень публикаций по данной

проблематике является ограниченным. Так, в работах Клипиной Н. А., Абакумова Р. Г. [2] исследуются вопросы применения методик судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости, и формируется вывод о необходимости совершенствования существующего законодательства в данной области. В исследовании Золотаревой Е. В. [3] рассматривается проблематика выявления рисков при проведении правовой экспертизы объектов недвижимости. Работа Тетеркиной Л. Б. [4] посвящена развитию теоретических основ экономической экспертизы объектов недвижимости. Исследование Сиразетдинова Р. М. [5] посвящено проблематике подготовки специалистов в сфере экспертизы и управления недвижимостью.

Изучение исследований и публикаций, посвященных экспертизе объектов недвижимости, позволит говорить об их фрагментарности. Так, до настоящего времени не сформирован единый подход к трактовке экспертизы объектов недвижимости, а также перечня ее видов, удовлетворяющим требованиям современного рынка недвижимости.

ЦЕЛИ

Таким образом, целью исследования является изучение теории и практики проведения экспертиз объектов недвижимости, а также детальная характеристика ее отдельных видов и определение их влияния как на отдельный объект недвижимости, так и на рынок недвижимости в целом.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Теория и практика хозяйствования свидетельствует, что для обеспечения максимального эффекта от использования объектов недвижимости на разных

этапах жизненного цикла требуется изучение их текущего состояния, стоимости и др. характеристик. Традиционно эти процедуры осуществляют в рамках экспертизы, инспектирования и оценочной деятельности. При этом главным отличием между экспертизой и оценочной деятельностью является то, что последняя процедура обычно является стоимостной категорией. В свою очередь экспертиза может характеризовать значительно больший круг вопросов. В частности, характеристики экспертизы объектов недвижимости касаются круга вопросов относительно:

- состояния правоустанавливающих документов, связанных с объектами недвижимости;
- особенностей физического состояния объектов, а также состояния отдельных конструктивных элементов;
- пригодности использования имущества для различных целей;
- вариантов перепланировки (разделения) помещений и др.

Существует множество разновидностей экспертиз, которые относятся к различным областям и сферам человеческой деятельности. В ходе проведения таких экспертиз перед экспертом могут стоять вопросы широкого спектра, например, о состоянии конструктивных элементов недвижимого имущества или о возможности его перестройки или реконструкции. Также перед экспертом возникают вопросы определения стоимости недвижимости, но это лишь одна из составляющих экспертизы. Что касается термина «экспертная оценка», такое словосочетание чаще всего используется в качестве названия процедуры определения стоимости имущества, хотя, согласно законодательству, правильное название этой услуги – «независимая оценка».

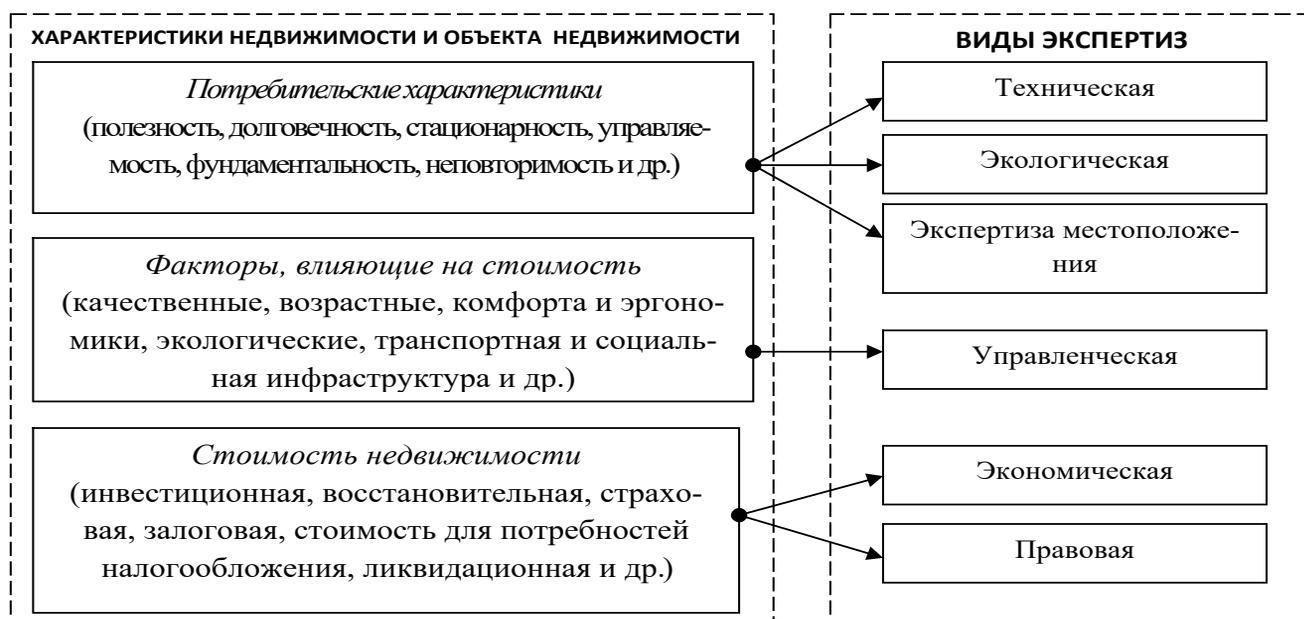


Рис. 1. Взаимосвязь экспертной независимой оценки и экспертизы объектов недвижимости

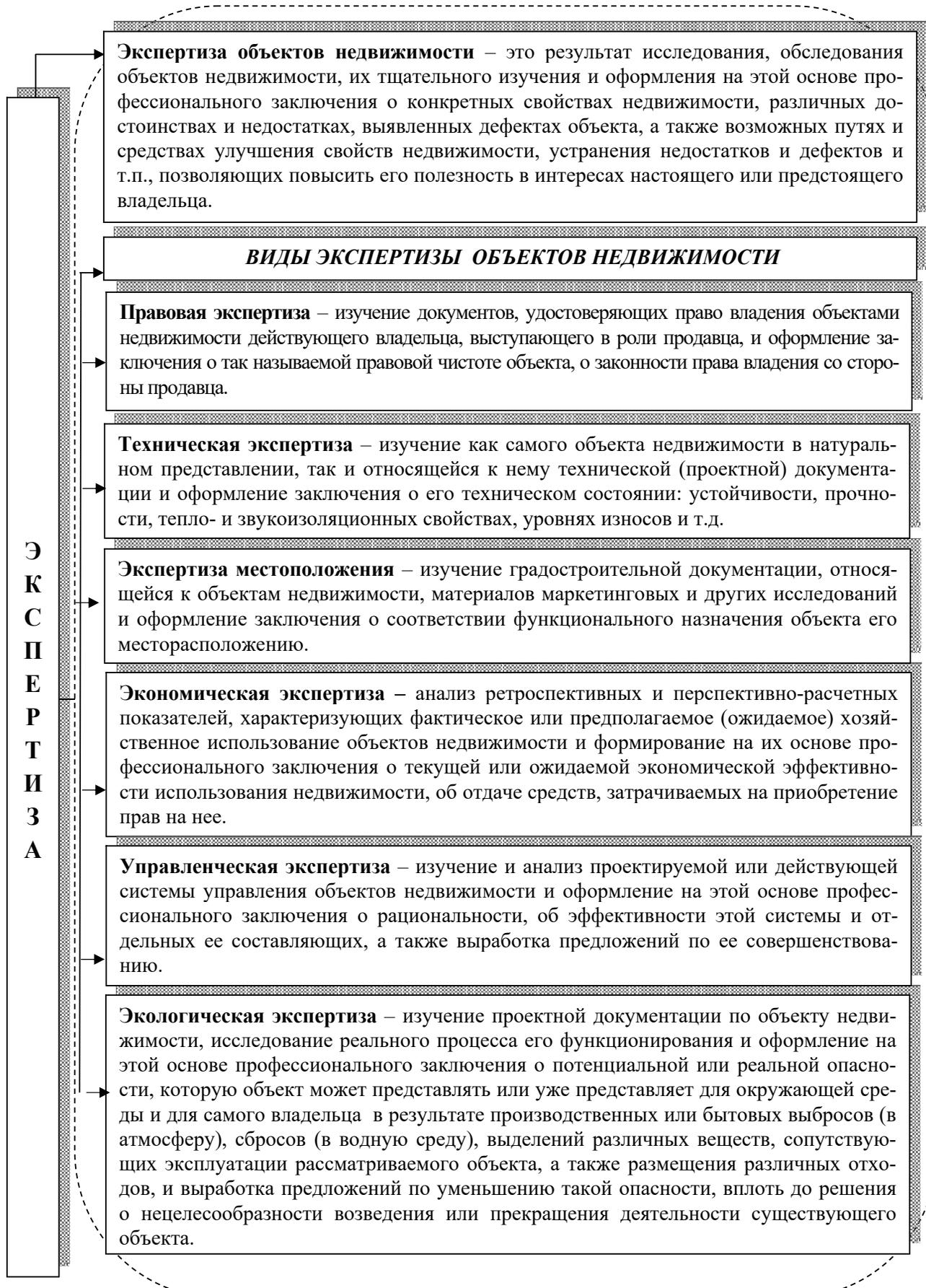


Рис. 2. Понятие и виды экспертизы объектов недвижимости

Таблица 1.

Характеристика различных видов экспертиз объектов недвижимости

Назначение	Задачи	Объект	Предмет	Мера	Результат
<i>Правовая экспертиза</i>					
Внесение ясности о состоянии правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов, связанных с объектами недвижимости	Установление наличия, подлинности, действительности и субъектной принадлежности правоудостоверяющих документов	Правоудостоверяющая документация	Имущественные права и их составляющие	Законность	Правовая чистота/ нечистота
<i>Техническая экспертиза</i>					
Оценка потребительской стоимости объектов недвижимости, а также разработка эксплуатационных, ремонтно-восстановительных мероприятий с целью развития недвижимости, т.е. с целью обоснования допустимых и рациональных вариантов воспроизводства	Визуальное и метрологическое обследование объектов с целью выявления и фиксации их технического состояния, взятие проб и лабораторное установление физико-химических и др. свойств материалов, из которых изготовлены несущие и ограждающие конструкции, выполнение проверочных расчетов прочности несущих конструкций и устойчивости зданий, сооружений в целом, выдача рекомендаций по усилению конструкций, возможности перепланировки и т.п.	Здания, сооружения, земельные участки, земельно-имущественный комплекс и др.	Степень пригодности к использованию	Прочность, устойчивость и т.д.	Пригодность/ непригодность. Значения физического износа и технико-экономического старения объектов недвижимости
<i>Экспертиза месторасположения</i>					
Определение наилучшего участка для предполагаемого объекта, или подборка для застройки объекта, по своему функциональному назначению лучше соответствующего особенностям участка	Установление фактического функционального использования объектов недвижимости и эффективности такого использования, маркетинговые исследования по сферам фактического и возможного использования недвижимости, исследование людских потоков и транспортных потоков в районе месторасположения объектов недвижимости и выявление достоинств этого месторасположения, разработка рекомендаций по улучшению использования преимуществ/достоинств месторасположения	Гадостроительная документация по объектам недвижимости и маркетинговая информация о них	Людские и транспортные потоки, транспортная доступность, спрос	Близость к местам интенсивного движения людей, рекреационные свойства участка	Удачность/ неудачность расположения объектов недвижимости и использования участка Время достижения объекта, уровень шума, степень загрязненности воздуха и различные достоинства
<i>Экономическая экспертиза</i>					
Формирование заключения о текущей или ожидаемой экономической эффективности использования недвижимости, об отдаче средств, затрачиваемых на приобретение прав на нее	Анализ эффективности предпринимательского (инвестиционного) проекта, определение экономических результатов воспроизводственных мероприятий, оценка объектов недвижимости, анализ эффективности системы управления недвижимостью	Здания, сооружения, земельные участки, земельно-имущественный комплекс и др.	Эффективность использования	Трудоемкость, ценность, отдача капитала	Эффективен/ неэффективен Уровень полезности. Значение конкретного вида стоимости
<i>Управленческая экспертиза</i>					
Формирование заключения о рациональности, об эффективности системы управления объектами недвижимости и отдельных ее составляющих, а также выработка предложений по ее совершенствованию.	Идентификация объекта и предмета управления, обоснование на альтернативной основе приемлемого варианта структуры управления и ее проектирование, определение состава управляемых параметров (технических, технологических, экономических, организационных), информационное обеспечение процесса управления, регламентация управленческого процесса, мониторинг деятельности и управление стоимостью, управление развитием объекта недвижимости.	Система управления использованием объектов недвижимости	Структура системы управления	Целесоответствие системы управления	Приемлемость/ неприемлемость системы управления Значения эффекта/ эффективности
<i>Экологическая экспертиза</i>					
Формирование заключения о потенциальной или реальной опасности и выработка предложений по уменьшению такой опасности, вплоть до решения о нецелесообразности возведения или прекращения деятельности существующего объекта.	Выявление факторов вредного воздействия объектов недвижимости на окружающую среду и оценка их вредного воздействия на эту среду, выработка рекомендаций по снижению вредного воздействия и целесообразности возведения или продолжения эксплуатации «вредной» недвижимости, выявление факторов вредного воздействия объектов недвижимости на находящегося в нем и оценка этого воздействия, выработка рекомендаций по снижению вредного воздействия или целесообразности дальнейшего использования недвижимости по первоначальному функциональному назначению	Здания, сооружения, земельно-имущественный комплекс (предприятие) и др.	Опасность, обусловленная функционированием объекта	Уровень вредного воздействия на человека и окружающую среду	Безопасен/опасен Значение выбросов, сбросов, выделений, захоронений и наносимый ущерб

Экспертная (независимая) оценка — это результат определения стоимости объектов недвижимости и связанных с ней прав оценщиком (экспертом) с применением совокупности подходов, методов и инструментов, которые обеспечивают сбор и анализ данных, проведения расчетов и оформления результатов в виде отчета, который подлежит рецензированию в порядке, определенном законодательством. Если речь идет о различиях между независимой оценкой и экспертизой, стоит обратить внимание на тех специалистов, которые выполняют первый и второй тип работы. Оценку имущества осуществляет оценщик, а виды экспертиз — эксперт соответствующей квалификации.

Взаимосвязь экспертной (независимой) оценки и экспертизы объектов недвижимости представлена на рис. 1.

Под экспертизой объектов недвижимости следует понимать результат обследования объектов недвижимости, их тщательное изучение и оформление на этой основе профессионального заключения о конкретных свойствах недвижимости, различных достоинствах и недостатках, выявленных дефектах объекта, а также возможных путях и средствах улучшения свойств недвижимости, устранения недостатков и дефектов и др., позволяющих повысить его полезность в интересах настоящего или предстоящего владельца.

При этом, как уже отмечалось выше, существует значительное количество разновидностей экспертиз, которые относятся к отдельным областям оценки недвижимости.

Назначением экспертиз является уменьшение или полное устранение информационной асимметрии в отношениях «продавец-покупатель», а также информационное обеспечение процесса оценки недвижимости.

Считаем, что основными видами экспертиз, всесторонне изучающими объекты недвижимости, являются: правовая, техническая, экологическая, экономическая, месторасположения и управленческая (рис. 2).

Детальная характеристика представленных видов экспертиз с точки зрения их назначения, задач, объекта и предмета, меры и результата представлена в таблице 1.

Важным условием эффективности любого вида экспертизы объектов недвижимости является соблюдение системы принципов в процессе их организации и проведения. Данная система должна включать в себя следующие элементы:

1) ответственность участников экспертизы за качество ее проведения;

- 2) гласность результатов экспертизы;
- 3) научная обоснованность и законность;
- 4) независимость;
- 5) достоверность;
- 6) обязательность учета требований безопасности для человека.

Применение на практике данных принципов позволит обеспечить высокое качество экспертизы объектов недвижимости, с целью полного достижения возложенных на нее функций.

ВЫВОДЫ

В процессе исследования установлено, что в современной научной литературе вопросам проведения экспертизы объектов недвижимости уделяется недостаточное внимание. В то же время экспертиза является важным направлением процесса управления недвижимостью на всех этапах ее жизненного цикла. Считаем, что основными видами экспертиз объектов недвижимости, влияющих как на отдельный объект, так и на рынок недвижимости в целом, являются правовая, техническая, экономическая, управленческая, экологическая и экспертиза местоположения. Их проведение в определенном сочетании или общей совокупности позволит повысить эффективность использования объектов недвижимости в долгосрочной перспективе.

Список литературы

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. — 3-е изд. — СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. — 304 с.
2. Клипина, Н. А. Проблематика применения методик судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости [Текст] / Н. А. Клипина, Р. Г. Абакумов // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. — 2018. - № 5(31). — С. 44-49.
3. Золотарева, Е. В. Правовая экспертиза недвижимости, выявление рисков [Текст] / Е. В. Золотарева // Вологодские чтения. — 2008. - № 67. — С. 121-123.
4. Тетеркина, Л. Б. Развитие теоретических основ экономической экспертизы объектов недвижимости [Текст] : автореферат диссертации ... кандидата экономических наук : 08.00.05 / Тетеркина Людмила Борисовна. — Челябинск, 2007. — 20 с.
5. Сиразетдинов, Р. М. Экспертиза и управление недвижимостью: подготовка конкурентоспособных специалистов в современных экономических условиях [Текст] / Р. М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство. — № 16(19). — С. 3303-3309.
6. Кожухар, В. М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность: учебное пособие. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2008. — 96 с.