

УЧЕТ СВЕРХУЛУЧШЕНИЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ. БЕЛОРУССКАЯ ПРАКТИКА В СООТНОШЕНИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ ПОДХОДОМ

Светлана Юрения

*магистр экономики, Председатель Ассоциации
оценочных организаций (Республика Беларусь),*

Вероника Павлова

*кандидат экономических наук, доцент
Белорусского национального технического
университета, г. Минск (БНТУ),*

Маргарита Карасева

*магистр экономики, заместитель директора
Международного института дистанционного образования БНТУ*

Александра Гонтарева

студентка БНТУ

ABSTRACT

in this research real estate elements have been investigated, called superimprovement, which are visible when buying real estate and influence on the cost.

Keywords: superimprovement, improvement, real estate, cost.

ВВЕДЕНИЕ

Жизнь человека неразрывно связана с недвижимостью. Недвижимое имущество, а именно здания и сооружения, удовлетворяют основные потребности человека в надежном и безопасном укрытии для него самого и членов его семьи, часы работы и досуга человека также проходят в помещении, для хранения транспорта придуманы специальные здания, производство продукции располагается в специальных цехах и т.д. и вполне закономерно что, вопрос оценки стоимости недвижимости является актуальным и играет особую роль в экономической, социально-культурной жизни общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса. Так непрерывное развитие рынка недвижимости имеет важное значение как для удовлетворения базовых потребностей общества, так и для развития экономики в целом, и правильное определение стоимости конкретного объекта недвижимости, при учете влияния на стоимость различных факторов, в том числе сверхулучшений, выходит на первое место.

БЕЛОРУССКАЯ ПРАКТИКА В СООТНОШЕНИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ ПОДХОДОМ

Международные подходы тесно связывают понятие «сверхулучшений» с сегментом рынка недвижимости, где одни и те же улучшения могут быть признаны, как соответствующими конкрет-

ному сегменту, так и избыточными с точки зрения типичного пользователя.

Сверхулучшения, как правило, определяют и выявляют в ходе продажи объектов недвижимости. Сверхулучшения недвижимости, не являются обязательными, необходимыми и целесообразными. Сверхулучшения удовлетворяют потребности конкретного собственника, рассчитаны на «любителя» и при покупке новый собственник, как правило, от них отказывается.

Главным критерием, отделяющим улучшение от сверхулучшения является востребованность того или иного дополнительного элемента у покупателя.

Примером сверхулучшений может служить ситуация, когда собственник дома, организуя пространство для себя, переоборудовал дом делая его удобным для себя, под свои привычки и свой жизненный уклад, т.е. инвестировал. При этом с точки зрения типичного пользователя данные изменения возможно охарактеризовать, как излишние и неадекватные. К таким изменениям относят изменение планировки помещений под конкретное использование, обусловленное увлечениями владельца или родом его занятий. В таком случае важно понимать, что устранимый функциональный износ определяется текущей стоимостью затрат на приведение измененных элементов к их первоначальному состоянию.

Например, если встроенная кухня нравится потенциальным покупателям, и они с удовольствием будут ею пользоваться, то такая встроенная кухня-это улучшение. А поскольку доплата, которую попросят за эту кухню продавцы, как правило, существенно меньше стоимости новой, то это еще и выгодное улучшение, потому что покупателю не

придется тратить время и деньги на выбор, доставку и сборку новой кухни, значит для потенциально-го покупателя такая сделка выгодна.

Наоборот, если от улучшения хотят избавиться, повышение стоимости в этом случае невозможно. Бывают случаи, когда ненужное улучшение относится к категории неотделимых. Например, когда нужно демонтировать ванну, облицованную дорогой импортной плиткой, с целью последующей установки душевой кабины. В этом случае ущерб, нанесенный квартире, рискует сильно превысить ценность как ванны, так и кабины.

Собственники квартир зачастую рассчитывают получить от продажи не только рыночную стоимость квартиры, но и те деньги, которые они затратили на ее ремонт.

• *«Шикарный ремонт»*

«Шикарный ремонт» во многих случаях не подпадает под категорию улучшений, потому что большинство изменений делается собственником на свой вкус. Поэтому с большой долей вероятности возможно утверждать, что покупатель не планирует сохранение «шикарного ремонта», выполненного продавцом и квартиру ожидает новый ремонт, который будет отражать вкусы покупателя. В результате получается, что сначала в ремонт сделает вложение продавец, а потом – покупатель, и с экономической точки зрения целесообразность здесь отсутствует и с точки зрения других потенциальных покупателей «шикарной» такая квартира не является и она может остаться не востребованной.

В международной и белорусской практике специалисты определяют два варианта ремонта, проведение которого уместно:

А) подготовка квартиры к чистовой отделке, при которой производится: выравнивание стен, полов и потолков, а также возможна замена (если необходимо) дверных и оконных блоков. Подготовленная таким образом квартира удовлетворит любого покупателя, так как ему не придется вначале уничтожать все, что было сделано до него, а затем ремонтировать квартиру «под себя»;

Б) выполнение «косметического ремонта» – вариант быстрого и дешевого приведения квартиры, выставляемой на продажу, в более привлекательный вид.

Необходимо отметить, что в случаях, когда продавцы делают ремонт в объеме, превышающем необходимый, то это лишь ухудшает ликвидность объекта, вложения не окупаются и продавец вынужден снижать стоимость предлагаемой к продаже квартиры.

• *Продажа квартиры с мебелью*

Встречаются варианты, когда квартиры предлагаются к продаже с мебелью и если мебель устраивает новых хозяев, то такая квартира, действи-

тельно, стоит дороже аналогичных. При обратных условиях, когда мебель не нужна новым хозяевам, мебель будет являться сверхулучшением квартиры.

• *Дополнительные улучшения*

Международные эксперты выделяют также дополнительные или «видовые» улучшения, которые в белорусской практике оценки применяются не часто.

Например, вид из окна, который может нравиться и устраивать только конкретного покупателя или только продавца квартиры, а покупатель не захочет переплачивать за данное улучшение, в этом случае вид из окна является сверхулучшением.

В международной практике при оценке стоимости недвижимости сверхулучшения относят к функциональному устареванию.

Различают функциональное устаревание – устранимое и неустраиваемое, которые отражают в первую очередь экономический характер целесообразности устранения имеющегося в объекте функционального устаревания (рассматривается экономическая целесообразность их устранения), потому, что технически возможно устранить любое функциональное устаревание.

Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиции сверхулучшений, минус физический износ, плюс стоимость монтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Неустраиваемое функциональное устаревание дает снижение стоимости недвижимости, обусловленное какими-либо недостатками или избытками в конструкции объекта; обычно измеряется понесенной потерей арендной платы, умноженной на мультипликатор валовой месячной арендной платы.

Неустраиваемое функциональное устаревание за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены. Неустраиваемое функциональное устаревание за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового минус относящийся физический износ и минус стоимость добавленного (текущая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием этой позиции).

Неустраиваемое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу. В случае применения восстановительной

стоимости неустраняемое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшения» минус их физический износ плюс текущая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и др., связанные с наличием «сверхулучшения».

В белорусской практике оценки стоимости недвижимости сверхулучшения также являются одной из составляющих функционального износа, под которым в белорусской практике оценки понимают износ, вызванный несоответствием характеристик объекта оценки (недостатки) современным требованиям рынка недвижимости (стандарты). Количественным измерителем устранимого функционального износа является разница между стоимостью выполнения работ по устранению недостатков, т.е. улучшению его характеристик до стандартов, и стоимостью выполнения этих же работ, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят характеристики и элементы, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подходы по определению сверхулучшений и их влиянию на стоимость недвижимости в белорусской практике не отличаются от международных

подходов. Имеется полное соответствие в том, какие сверхулучшения бывают, как их рассчитывают и как отличить сверхулучшения от улучшения.

Многие владельцы не могут продать свои объекты недвижимости по причине выполненных сверхулучшений: дополнительных опций, факторов, выполнение и обслуживание которых обходится дорого.

Поэтому при покупке объектов недвижимости необходимо учитывать дополнительные факторы, влияние на стоимость которых может быть, как положительным, так и отрицательным. Нужно быть внимательным и отличать сверхулучшения от улучшений, которые наоборот повышают конкурентоспособность объектов и положительно влияют на их стоимость.

Главный вывод состоит в том, что все факторы, обуславливающие повышение цены, нуждаются в проверке и фиксации, с этим согласны как международные эксперты, так и белорусские оценщики практики.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Асаул М.А., Грахова Е.В. Оценка объектов недвижимости / А.Н.Асаул // Учебник -Москва, 2016.
2. Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Терещенко Н.А. Методы и модели оценивания недвижимого имущества. Учебное пособие. – Бишкек: ОсОО V.R.S.
3. Оценка функционального (морального) устаревания [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.normload.ru/SNiP/Data1/46/46731/>
4. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – 606 с.
1. Технический кодекс установившейся практики (ТКП) 52.3.01.2015 Оценка стоимости гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества, утвержден Приказом государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 августа 2015 года № 179.