

Специфика оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства

© Н. М. Фатьянова, К. Ю. Боброва, Т. В. Добышева

Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Аннотация. В статье рассматривается специфика оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства. Дается определение понятия «незавершенное строительство» и объясняется для чего необходимо проводить оценку такого объекта, изложен порядок определения его рыночной стоимости на практике. Даны варианты наилучшего использования недостроенного объекта. Рассматривается сравнительный подход к оценке незавершенного строительства, дается ответ на вопрос – почему не стоит использовать данный метод в случаях с «недостроями», а в случае использования данного метода дан минимальный перечень корректировок, которые необходимо будет применить. Рассмотрен также затратный подход к оценке незавершенного строительства, дано объяснение, почему затратный подход является самым удачным в данном случае. Расписан порядок действий для определения стоимости затратным подходом в случае, если объект готов более чем на половину. Также говорится о применении доходного подхода к оценке незавершенного строительства, сказано о его преимуществах и нюансах его применения.

Ключевые слова: оценка, незавершенное строительство, сравнительный подход, затратный подход, доходный подход

The specifics of assessing the market value of objects under construction

© Nadezhda M. Fatyanova, Christina Yu. Bobrova, Tatyana V. Dobysheva

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation

Abstract. The article deals with the specifics of estimating the market value of objects of unfinished construction. The article defines the concept of "unfinished construction" and explains why it is necessary to evaluate such an object, sets out the procedure for determining its market value in practice. The article gives options for the best use of an unfinished object. The article considers a comparative approach to the assessment of construction in progress, gives an answer to the question "why you should not use this method in cases of unfinished construction", and in the case of using this method, a minimum list of adjustments that will need to be applied is given. The article also discusses the cost approach to the valuation of construction in progress, explains why the cost approach is the most successful in this case, describes the procedure for determining the cost of the cost approach in case the object is more than half ready, it also talks about applying the income approach to assessment of construction in progress, the advantages and nuances of its application.

Keywords: valuation, unfinished construction, comparative approach, cost approach, income approach

Сделки, связанные с незавершенным строительством, являются обычной практикой. Несмотря на то, что их реальное использование в хозяйственных целях практически является невозможным, данные объекты все же становятся предметом сделки. Объект незавершенного строительства – это здание или сооружение, строительство которого еще не завершено. При определенных условиях возможно оформление прав на эти объекты и совершение сделок. Оценка незавершенного строительства позволяет определить объективную рыночную стоимость объекта для сделки, объем инвестиций и целесообразность завершения работ, а также перспек-

тивные варианты получения прибыли после завершения строительства.

Порядок определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства на практике имеет следующий вид:

1. Определение класса объекта. Они делятся на общественные, жилые и производственные здания.

2. Установление отсутствия или наличия государственной регистрации.

3. Анализ технического состояния оцениваемого объекта незавершенного строительства. На рассматриваемом этапе выявляется наличие строительных дефектов и стоимость их устранения, а также изучаются параметры

конструкции, степень готовности и износ каждого элемента конструкции.

4. Рассчитываются затраты на завершение строительства. Для этого анализируют сметную документацию, оценивают насколько достоверны фактические затраты. Затем полученные данные сопоставляются со сметой, выявляются отклонения и их причины.

5. Проводят анализ наиболее эффективного использования объекта. За основу выбирают вариант, который показывает максимальную стоимость объекта незавершенного свойства.

6. Проводятся расчеты на основе полученных данных.

7. Подготовка отчета по оценке объекта незавершенного строительства.

Наиболее эффективное использование незавершенной недвижимости определяется на основе анализа дохода, который объект может принести в будущем. На практике используется один из трех вариантов:

1. Строительство завершается согласно проекту.

2. Изменение назначения или конструктивного решения объекта при сохранении существующей части здания.

3. Снос недостроенного объекта с целью постройки нового строения или использования земли по иному назначению (в таком случае ценность имеет только земельный участок, а стоимость существующей недвижимости будет отрицательной, потому что снос объекта несет за собой дополнительные расходы).

Для определения оценки рыночной стоимости объектов существуют три общепринятых подхода: сравнительный, затратный и доходный.

Сравнительный подход базируется на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. При использовании сравнительного подхода для оценки объекта незавершенного строительства есть определенная особенность. Во-первых, предложений на рынке недвижимости незавершенного строительства крайне немного. Во-вторых, с малой долей вероятности можно найти объекты-аналоги незавершенного строительства, которые будут иметь схожие характеристики.

В случае если объекты-аналоги для объекта незавершенного строительства были найдены, то необходимо внести ряд корректировок, которые будут отражать специфику объекта:

- коэффициент готовности объекта, который выражается в долях единицы – это соотношение выполняемого объема работ к общему объему работ по объекту;

- показатель незавершенности объекта – объем инвестиций, необходимый для доведения объекта незавершенного строительства до использования в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования;

- наличие выкупленных мощностей на тепловую и электрическую энергию для ввода объекта в эксплуатацию;

- размер и плотность застройки земельного участка.

Данные корректировки применяются довольно редко, что приводит к трудностям при оценке объекта. Это свидетельствует о том, что правильное и безошибочное сравнение провести практически невозможно. В связи с этим сравнительный подход и его методы при оценке незавершенного строительства используются довольно редко.

Затратный подход желательнее применять, если самым эффективным способом использования объекта является продолжение его строительства. Данный подход является наиболее часто встречающимся при оценке «недостроев».

Смысл данного метода заключается в подсчете суммы затрат, которые понес заказчик в случае строительства объекта. Е. В. Симеонова определяет затратный метод оценки, как способный дать наиболее объективную оценку объекта незавершенного строительства по сравнению с другими методами [4]. На практике затратный метод предполагает определение общей суммы материальных, трудовых, временных затрат, в том числе расчет сопутствующих косвенных затрат. Таким образом, данный метод включает в себя все единственные в своем роде черты, которые присущие каждому отдельному объекту недвижимости. В том числе он позволяет полностью учитывать степень завершенности объекта, что является уникаль-

ным параметром любого объекта.

Согласно статье Н. Н. Доможировой и А. В. Байковской [2] для объектов незавершенного строительства с малой степенью готовности (до 50 %) рекомендовано определять цену по упрощенной методике, включающей определение сметной стоимости строительно-монтажных и иных работ, а также стоимости права на земельный участок, на котором располагается объект.

Для сложных и крупных объектов рекомендуется определять стоимость объекта в соответствии со следующим порядком:

1. Рассчитывается стоимость земельного участка, исходя из предполагаемого использования;

2. Рассчитываются затраты на создание точно такого же объекта строительства путем восстановительной стоимости, при этом объект условно считаем завершенным;

3. Устанавливаем степень готовности объекта, а также объем еще не выполненных работ;

4. Корректируем стоимость на величину накопленного износа;

5. Рассчитываем стоимость объекта незавершенного строительства путем сложения стоимости земельного участка и улучшений на нем.

Главным преимуществом использования затратного подхода при оценке незавершенного строительства является его пригодность для оценки в условиях недостаточности информации о сделках купли-продажи. Данная ситуация в настоящее время очень характерна и распространена для сегмента незавершенного строительства.

При использовании доходного подхода необходимо определить удельную доходность строящегося объекта, что представляет особый интерес для инвесторов и собственников объектов. Необходимо доказать инвестиционную привлекательность строя-

щегося объекта, которую можно получить после завершения его строительства. В связи с тем, что строящийся объект заведомо будет иметь неравномерные денежные потоки, при оценке доходным подходом можно использовать только метод дисконтирования денежных потоков.

При этом важно на будущее максимально точно спрогнозировать оставшиеся затраты на строительство, его завершение и ввод объекта в эксплуатацию. Также необходимо рассчитать достоверные прогнозы потенциальных доходов от эксплуатации будущего объекта. Отдельное внимание следует обратить на обоснованность применяемых в проектах ставок дисконтирования (требуемой средней годовой доходности инвестора в проекте) при расчете стоимости объектов.

Данные рынка отмечают, что каждая стадия строительства имеет свою ставку дисконтирования, величина которой зависит от хода строительства, так как после завершения каждой очереди неопределенность уменьшается, соответственно, снижаются риски инвесторов и потенциальных покупателей. Необходимо досконально изучить состояние и перспективы рынка, на котором будет функционировать объект, чтобы правильно оценить составляющие доли для использования доходного подхода.

В результате проведения оценки по определению рыночной стоимости незавершенного объекта строительства решается ряд вопросов: возможность принятия решения о постановке строящегося объекта на баланс, совершение сделки купли/продажи строящегося объекта, а также по принятию решения об использовании объекта незавершенного строительства. Главное – правильно выбрать метод расчета и учесть ряд факторов, характерных для оценки незавершенного строительства.

Список источников

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. Москва: Финансы и статистика, 2006. 496 с.
2. Доможирова Н. Н., Байковская А. В. Специфика оценки объектов незавершенного строительства // Вестник УГГУ–УПИ. 2009. № 3.
3. Татаров К. Ю. Практические подходы к оценке объекта незавершенного строительства // Вестник Мос-

ковского университета имени С. Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2018.
4. Симионова Н. Е. Проблемы оценки незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона. 2012. № 3 (21). С. 778–783.
5. Смышляев Д. В. Особенности правового положения объектов незавершенного строительства // Актуаль-

ные проблемы гражданского права. 2000. С. 90.

6. Прокопьева Е. А., Мезенина О. Б. Выбор подхода и метода оценки при проведении рыночной оценки объекта недвижимости // Научное творчество молодежи – лесному комплексу России: материалы XV Всероссийской научно-технической конференции. 2019. С. 476–479.

7. Артемов С. Ю. Структура процесса оценки недвижимости // Концепция «Общества знаний» в современной науке: сборник статей Международной научно-практической конференции. 2019. С. 10–13.

8. Титова Д. А. Оценка инвестиционных качеств портфеля недвижимости: подходы и методы // Пермский

финансовый журнал. 2020. № 1 (22). С. 63–88.

9. Панфилов И. А., Алексеева Ю. А., Рассадникова А. В., Карелин О. И. Применение метода парных оценок при оценке недвижимости в условиях нехватки информации // Проблемы экономики, организации и управления в России и мире: материалы XI международной научно-практической конференции. 2016. С. 156–158.

10. Рузметов, С. А., Солодовникова А. Ю. Оценка стоимости недвижимого имущества // Молодой ученый. 2019. № 48 (286). С. 295–298. [Электронный ресурс]. URL: <https://moluch.ru/archive/286/64470/> (10.02.2022).

Информация об авторах / Information about the Authors

Надежда Михайловна Фатьянова,

инженер проектно-расчетной группы,
ООО «Техпром»,
664081, г. Иркутск, ул. Карла-Либкнехта, 239 В,
Российская Федерация,
f.nadezhda31@bk.ru

Nadezhda M. Fatyanova,

Design Team Engineer,
ООО Tekhprom,
239 V Karl-Liebnecht St., Irkutsk, 664081,
Russian Federation,
f.nadezhda31@bk.ru

Кристина Юрьевна Боброва,

инженер I категории проектно-сметной группы,
Иркутск-Пассажирской дистанции гражданских
сооружений – структурного подразделения
Восточно-Сибирской дирекции по эксплуатации
зданий и сооружений – филиала ОАО «РЖД»,
664025, г. Иркутск, ул. Марата, 21,
Российская Федерация
panda98@bk.ru

Christina Yu. Bobrova,

Engineer of the 1st category of Design and Estimate
Group,
Irkutsk-Passenger distance of civil structures - a structural
subdivision of the East Siberian Directorate for the
operation of buildings and structures - a branch of
Russian Railways
21 Marata St., Irkutsk, 664025, Russian Federation,
panda98@bk.ru

Татьяна Васильевна Добышева,

кандидат экономических наук,
доцент кафедры экспертизы и управления
недвижимостью,
Институт архитектуры, строительства и дизайна,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83,
Российская Федерация,
dobishevatv@mail.ru

Tatiana V. Dobysheva,

Cand. Sci. (Economics),
Associate Professor of Expertise and Real Estate
Management Department,
Institute of Architecture, Construction and Design,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk, 664074, Russian Federation,
dobishevatv@mail.ru