

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Автор: Дан БЕРЛИБА

Научный руководитель: conf. univ., dr. Татьяна САНДУЦА

Universitatea Tehnică a Moldovei

Резюме: Исследование направлено на изучение особенностей оценки объектов незавершенного строительства. Рассмотрены применение основных подходов оценки для такого типа недвижимости. Представлены модифицированная методология для определения стоимости объектов незавершенного строительства. Изучено состояние строительства многоэтажных жилых домов в городе Кишинев.

Ключевые слова: объекты незавершенного строительства, состояние строительства, многоэтажные жилые дома, применение подходов оценки, процесс оценки, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Оценка объектов незавершенного строительства является проблемой для наших оценщиков, поскольку нет разработанных алгоритмов расчета стоимости для такого типа объектов. Согласно «Временному положению об оценке объектов недвижимого имущества», объекты незавершенного следует оценивать только затратным подходом [1]. Международная практика оценщиков показывает, что стоимость объектов незавершенного строительства можно определить используя и остальные подходы к оценке.

В ходе составления статьи также было изучено состояние строительства многоэтажных жилых домов в городе Кишинев. Согласно данным опубликованным на сайте Министерства Регионального Развития и Строительства Республики Молдова, в Кишиневе насчитываются 220 строящихся многоэтажных жилых домов. Полученные данные были распределены по районам города (рисунок 1) [4].

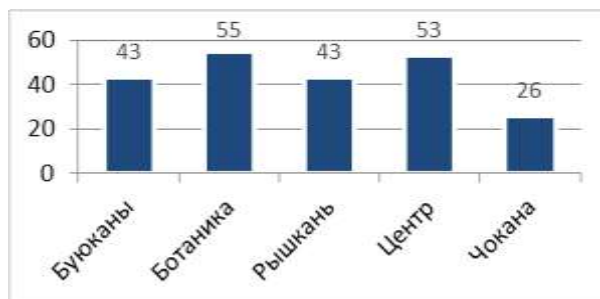
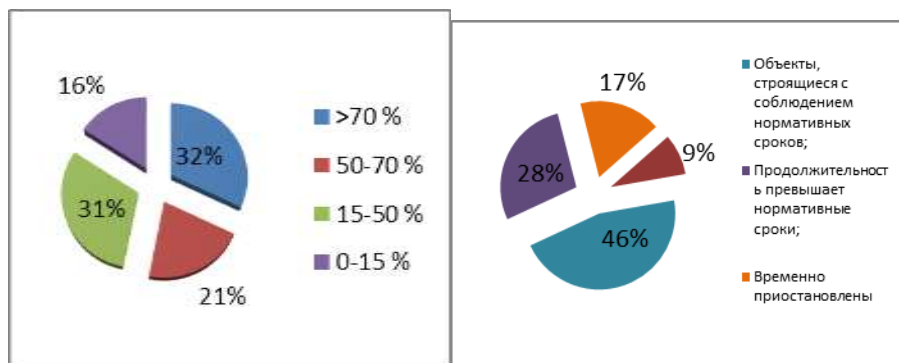


Рисунок 1 Строящиеся многоэтажные жилые дома по районам города Кишинев

Многоэтажные жилые дома находящиеся на стадии строительства можно разделить по удельным весам в зависимости от их степени готовности и качественному состоянию строительства (рисунок 2) [4]



а) степень готовности

б) качественное состояние строительства

Рисунок 2 Удельные веса строящихся многоэтажных жилых домов по степени их готовности и качественному состоянию строительства

Существуют три основных подхода к оценке объектов недвижимого имущества:

- ❖ Затратный подход;
- ❖ Сравнительный подход;
- ❖ Доходный подход.

Рассмотрим применение существующих подходов для оценки объектов незавершенного строительства.

Затратный подход

Для объектов незавершенного строительства с низкой степенью строительной готовности (до 50 %) определение цены рекомендуется осуществлять по упрощенному способу, который включает в себя определение сметной стоимости строительно-монтажных и других работ и определение стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства. При определении сметной стоимости строительства используются методы единичных расценок, учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, сравнительных единиц.

Для крупных и сложных объектов определение стоимости объекта рекомендуется осуществлять в следующей последовательности [3]:

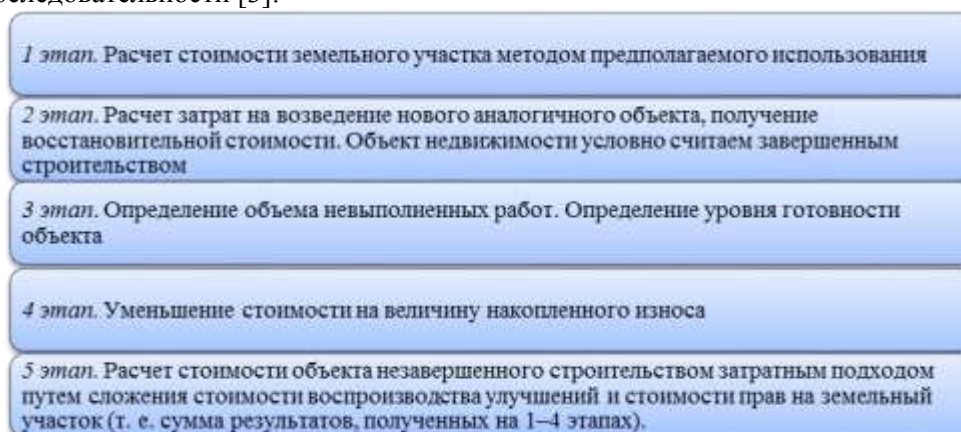


Рисунок 3 Этапы расчета стоимости объектов незавершенного строительства

Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная с позиции этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Последовательность выполнения оценки стоимости прав на объект незавершенного строительства, степень готовности которых превышает 15 %, с позиции сравнительного подхода при условии, что на рынке найдены аналогичные объекты незавершенного строительства [3] приведена на рисунке 4.

При условии, что на рынке не найдены аналогичные объекты незавершенного строительства, но есть аналогичные завершенные объекты [3] метод сравнительного анализа продаж предлагается применять согласно алгоритму приведенному в рисунке 5.

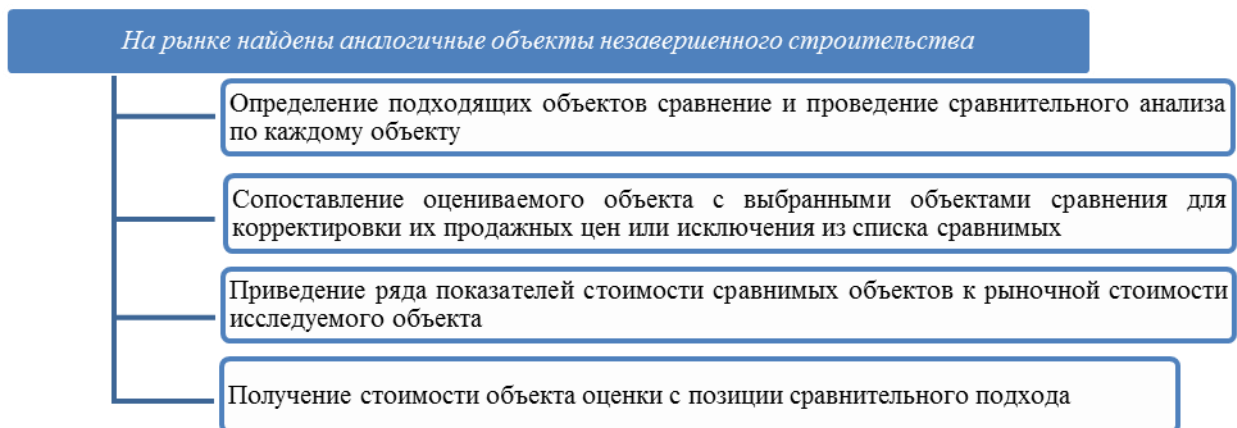


Рисунок 4 Применение сравнительного подхода если на рынке найдены аналоги

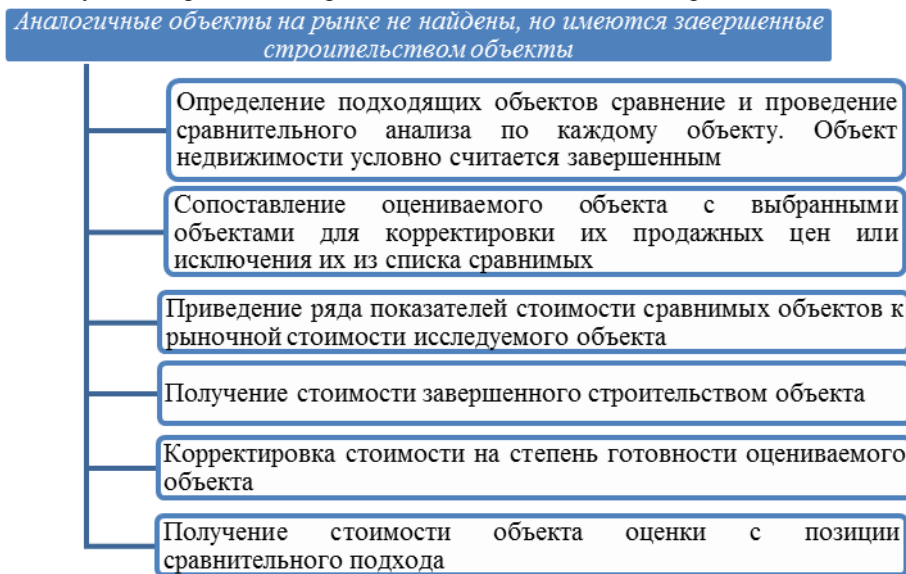


Рисунок 5 Применение сравнительного подхода если имеются завершенные аналоги

Доходный подход

Оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства также зависит от того, какие доходы в будущем предприятие или доходная недвижимость сможет приносить собственнику. В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

Учитывая специфику объектов незавершенного строительства, возможно выполнить расчет стоимости с позиции доходного подхода в двух вариантах:

Учитывая специфику объектов незавершенного строительства, возможно выполнить расчет стоимости с позиции доходного подхода в двух вариантах:

Первый вариант – определение стоимости объекта оценки через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду. Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В том состоянии, в каком объект незавершенного строительства находится на дату проведения оценки, его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Поэтому полученную стоимость объекта оценки необходимо уменьшить не только на величину затрат на окончание строительства, которые понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию, но следует также привести к дате проведения оценки путем дисконтирования будущих доходов.

Алгоритм расчета стоимости объекта незавершенного строительством, полученной через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду, приведен в таблице 1. Расчеты по этому методу в значительной степени опираются на прогнозируемые в будущем доходы, о которых невозможно судить достоверно, особенно в данном случае, когда оцениваемый объект находится в стадии незавершенного строительства.

Таблица 1 Алгоритм расчета стоимости объекта незавершенного строительством, полученной через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду

Наименование	Способ расчета/Источник
1. Площадь объекта оценки (S), м ²	Данные заказчика
2. Средняя арендная ставка для оцениваемых помещений (С _А) лей/м ² /мес.	Анализ рынка
3. Потенциальный валовой доход от владения объектом оценки (ПВД), лей/год	$ПВД = S * С_A * 12 \text{ мес.}$
4. Коэффициент недозагрузки, учитывающий недосбор арендной платы (К _Н), доли ед.	Анализ рынка
5. Действительный валовой доход от владения объектом оценки (ДВД) евро/год	$ДВД = ПВД * К_N$
6. Налог на недвижимое имущество (для юрид лиц) (Н _{им}), лей	Налоговый кодекс РМ
7. Остаточная стоимость на дату оценки, лей	Данные заказчика
8. Расходы на управление (Р _{упр}), лей	Анализ рынка (2% от ДВД в год)
9. Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости, евро/год	$ЧОД = ДВД - Н_{им} - Р_{упр} - Н_z$
10. Ставка капитализации, %	$С_{кап} = С_d + Н_v - Т_r$ Где, Н _в – норма возврата на капитал, %; С _д – ставка дисконта, %; Т _р – темп роста дохода, %.
11. Стоимость завершеного строительством объекта недвижимости (С _{зав}), лей	$С_{зав} = \frac{ЧОД}{С_{кап}}$
12 Коэффициент дисконтирования (К _д), доли ед.	$К_d = \frac{1}{(1 + С_d)^n}$
13. Срок окончания строительства, лет	Данные заказчика, (прогноз)
14. Стоимость здания на дату оценки, включая затраты на завершение строительства в текущих ценах (С _{тек}), лей	$С_{тек} = С_{зав} * К_d$
15. Затраты на завершение строительства (З), лей	Рассчитываются в рамках затратного дохода.

Второй вариант – определение стоимости объекта оценки через расчет доходов от продажи здания по частям в текущих ценах заключается в подборе аналогичных объектов, выставленных на продажу. Для сравнения подбираются объекты аналоги, имеющие максимальное совпадение по нескольким ключевым характеристикам с объектом оценки и не имеющие принципиально несопоставимых параметров. В данном методе анализируется рынок долевого строительства. При этом необходимо подбирать объекты-аналоги со сроком сдачи приблизительно в то же время, что и объект оценки, или вводить поправку на готовность к сдаче в эксплуатацию, которая учитывает изменение цен на рынке с момента совершения сделки с объектом-аналогом. Учитывая, что объект не завершен строительством и его покупатель не сможет пользоваться им сразу, следует скорректировать рассчитанную стоимость полностью готового объекта на затраты на завершение строительства [3].

Выводы:

1. В Кишиневе начато строительство 220 многоэтажных жилых объектов, большая часть которых находятся на стадии завершения строительства и строятся с соблюдением нормативных сроков;
2. В затратном подходе следует учитывать повышенный износ недостроенных зданий;
3. При применении сравнительного подхода возможно сравнивать объект оценки с уже завершенными объектами, поскольку этот сегмент рынка наиболее развит;
4. Применяя доходный подход, объект оценки считается условно завершенным и после проведения всех расчетов полученная стоимость уменьшается на величину затрат для завершения строительства.

Библиография

1. Постановление Правительства Р.М. об утверждении Временного положения об оценке объектов недвижимого имущества пг. 958 от 04.08.2003. М.О. Р.М., пг. 177 от 15.08.2003.
2. ДОМОЖИРОВА Н.Н., БАЙКОВСКАЯ А.В. Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2009. 22-30 с.
3. ДОЛГОВА О. В. Оценка недвижимости. Воронеж 2007 44 с.
4. <http://isc.gov.md/lib.php?l=ro&idc=155&t=/Informatii-publice/Date-publice/&year=2014> просмотрен на дату 19.10.2014.