

УДК 657.92 (075.8)

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ МОДЕЛИРОВАНИЯ ОЦЕНКИ ПРОГНОЗНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ЧАСТЬ 1.**

Дударев Ю.И., – д.т.н., профессор ИнЭП  
Дударева С.Ю., – аспирант

*Институт экономики, права и гуманитарных специальностей  
ООО «Аналитический центр оценки и консалтинга»*

В статье предложен алгоритм оценки стоимости объектов недвижимости на будущую дату. Приведены коэффициенты, необходимые для прогнозирования стоимости, полученные на основании оценочной практики.

In this paper is suggested the algorithm of immobility's valuation on future date. The coefficients, need for prognosis, are presented on based practice of valuation.

В настоящее время перед оценщиками России остро стоит проблема отсутствия методических разработок по многим актуальным вопросам оценки недвижимости. В их числе можно назвать такие серьезные проблемы, как оценка земельных участков в условиях неразвитого рынка, учет микрорисков при расчете ставки дисконтирования и капитализации, а также оценка стоимости имущества не на текущую дату, т. е. оценка на какую-либо дату в прошлом (т. н. ретроспективная оценка) или в будущем (т. н. прогнозная оценка). Именно разработке методических указаний по определению прогнозной стоимости коммерческой (нежилой) недвижимости посвящена данная работа.

Рассмотрим основные цели оценки недвижимости на будущую дату и особенности ее определения в указанных конкретных целях.

### **Прогнозирование стоимости в целях ипотечного кредитования.**

При выдаче кредита под залог недвижимости кредитных инспекторов банка интересует стоимость, по которой это имущество может быть продано через год (или несколько лет) при невозврате

кредита. Многие банки специально оговаривают такое условие в задании на оценку при подписании договора с оценочными организациями. Главным параметром, интересующим банк с позиции необходимости реализации залогового имущества при невозврате кредита, является ликвидность оцениваемого имущества, поэтому необходимо также учесть и ее возможное изменение (скажем, ликвидность магазина в еще незастроенном районе может возрасти после его застройки, но может и снизиться, если рядом планируется построить мощный торговый комплекс или рынок). Особенную важность носит оценка прогнозной стоимости при оценке объектов, незавершенных строительством.

### **Прогнозирование стоимости в инвестиционных целях.**

Инвесторы, вкладывающие средства в объект недвижимости, стремятся знать, по какой цене они смогут продать эту недвижимость через определенный промежуток времени, и когда именно лучше это сделать. Здесь задача оценщика несколько сложнее, поскольку рассматривается не только вариант продажи объекта оценки, доходность которой сравнивается инвестором с доходностью по другим возможным видам инвестиций, но и вариант коммерческого использования недвижимости. Поскольку недвижимое имущество отличается сравнительно низкими рисками инвестирования, но и достаточно низкой ликвидностью, важно учесть эти факторы при прогнозировании стоимости при продаже; при определении же стоимости при коммерческом использовании прогнозируется изменение арендных ставок, а также операционных расходов, связанных с содержанием недвижимости. В этом случае необходим прогноз не только покупательского спроса, но и спроса на аренду аналогичных объектов.

### **Прогнозирование стоимости в целях оптимизации управления собственностью предприятий.**

Многие крупные предприятия, и зачастую не только на периферии, но и в крупных городах, сегодня сталкиваются с проблемой избыточных производственных, складских и административных площадей. Такая недозагрузка помещений связана обычно с сокращением и перепрофилированием производства, внедрением нового, более компактного оборудования, а также с неудовлетворительным финансовым состоянием (и банкротством) предприятий. Следовательно, иметь в собственности неиспользуемые просторные цеха и складские здания, построенные в 60-70 годы, становится неэкономичным, поскольку затраты на коммунальные услуги, обслуживание и текущий ремонт излишних объектов слишком велики для нерентабельных предприятий. Для наиболее эффективного использования объектов недвижимости производственных предприятий необходима как оценка их рыночной стоимости на сегодняшний день, так и определение тенденции изменения этой стоимости хотя бы на несколько ближайших лет. Такая «оценка на перспективу» позволит руководителям предприятий принимать правильные решения по вопросам сроков и величины стоимости аренды, продажи или получения кредитов под залог недвижимости [1].

Таким образом, прогнозирование стоимости имущества на будущую дату – сложный и неоднозначный процесс. Необходимо рассматривать имущество не только с позиции его существующих количественных и качественных характеристик, но и с учетом динамики их изменения в период с текущей даты до даты оценки. Считается, что недвижимое имущество не столь подвержено временным изменениям, как другие виды имущества, поскольку основной его характеристикой является привязка к определенному участку земли, а следовательно, местоположение, окружение объекта, подведенные коммуникации, транспортная доступность и т. д., но тем не менее со временем все эти факторы (или их

часть) могут изменяться, и оценщику приходится учитывать вероятность таких изменений и их многовариантность [3].

Нам представляется определение прогнозной стоимости как *расчетной стоимости имущества на определенную будущую дату*, оцениваемой с применением разных подходов к оценке.

Какие же подходы и методы используются в оценке недвижимости? Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества производится тремя традиционными подходами к оценке – затратным, при котором рассчитывается сумма затрат на создание необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа, сравнительным, основанном на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, о которых имеется информация о ценах сделок с ними, а также доходным, основанном на ожидании будущих доходов от объекта оценки

Имущество (в частности, объект недвижимости) может быть получено в собственность путем его создания (затратный подход) или приобретения (сравнительный подход). Далее имущество можно использовать по назначению (доходный подход) или продать (сравнительный подход). Ценность имущества для его создателя (инвестора, девелопера), пользователя или продавца будет различной, и эти различия будут выражаться в различиях результатов, полученных при расчетах стоимости в рамках различных подходов. Рассмотрим подробнее достоинства и недостатки подходов к оценке.

**Затратный подход** был практически единственным на протяжении всего советского периода нашей истории. Именно этот подход лежит в основе определения инвентаризационной стоимости, которую рассчитывают предприятия технической инвентаризации (БТИ, ПТИ и т.п.), а также для расчетов налогооблагаемой базы многих объектов. Затратный подход может быть определяющим только в случае отсутствия данных для использования

доходного и сравнительного подходов, т.е. когда рынок обращения объекта оценки не развит или он вообще является уникальным, а также не приносит дохода. Поэтому при оценке социальных объектов (школ, детсадов, вокзалов, мест лишения свободы, лечебных и культовых учреждений) обычно возможно применить только затратный подход. Также он применяется для целей страхования, налогообложения, при оценке объектов незавершенных строительством, требующих капитального ремонта или реконструкции.

**Недостатки подхода.** Расчет в рамках затратного подхода может дать неадекватные результаты в следующих случаях:

1. несоответствие улучшений в составе объекта недвижимости наилучшему и наиболее эффективному использованию;
2. отсутствие информации о правовом статусе и площади земельного участка (встречается очень часто при оценке имущества сельскохозяйственных предприятий, частных домовладений и дачных построек, встроенных и пристроенных помещений и т.п.);
3. отсутствует рынок земельных участков (или прав на них) в районе объекта оценки;
4. улучшения (здания и сооружения) не типовые, редко встречающиеся, при этом сметы на строительство отсутствуют;
5. отсутствуют данные для объективной оценки прибыли предпринимателя;
6. затруднено определение физического износа улучшений, например, когда их невозможно осмотреть визуально (сети коммуникаций), или когда в старом, давно построенном здании производится косметический ремонт, отделка дорогими стройматериалами, т.е. имеет место несоответствие внешнего вида объекта и его конструктивных элементов;
7. имеются признаки существенного функционального и/или внешнего износов (отсутствуют утвержденные методики их расчетов).

На самом деле, как показывает практика, большинство оцениваемых объектов недвижимости имеют один или сразу несколько вышеперечисленных признаков, что снижает достоверность результата затратного подхода. Поэтому если затратный подход и применяется, оценщики обычно присваивают ему при согласовании результатов минимальный удельный вес в общей стоимости, чтобы уменьшить его влияние на итоговую стоимость. При расчете стоимости в обмене, например, при кредитовании под залог оцениваемой недвижимости многие банки рекомендуют присваивать ему удельный вес не более чем 5%-10%.

**Сравнительный подход** в условиях развитого рынка является наиболее объективным и адекватным. Невозможен для оценки уникальных объектов, аналогов которым нет, а также для большинства объектов, незавершенных строительством. При оценке стоимости в обмене для ликвидного имущества, такого как типовые квартиры, офисные и торговые помещения в развитых районах, является основным, а зачастую и единственным рекомендованным к применению подходом.

**Недостатки подхода:** неприменим для объектов, не обращающихся на рынке.

**Доходный подход** является наиболее предпочтительным для оценки объектов, способных приносить доход, особенно при оценке коммерческой недвижимости с развитым рынком аренды. Применяется для расчета стоимости в пользовании, то есть для конкретного собственника или инвестора, а также для расчета инвестиционной стоимости, так как оценивает показатели доходности и вложенного капитала за весь инвестиционный период.

**Недостатки подхода:**

Дает недостаточно обоснованные результаты в случае отсутствия данных о возможном доходе (например, отсутствие рынка аренды не позволяет вычислить наиболее вероятную арендную ставку), а также об

адекватных ставках дисконтирования или капитализации. Если объект подлежит реконструкции, перепрофилированию или не завершено строительство, расчет вообще носит характер инвестиционного проекта. Неприменим для оценки объектов, не предназначенных для получения дохода (т.е. для большинства объектов социальной сферы, частных домовладений в сельской местности и пр.).

**Анализ рынка недвижимого имущества промышленных предприятий.**

«Рынок недвижимости — это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций» [2]. Анализ недвижимого имущества, находящегося в собственности производственных предприятий Краснодарского края (оценщиками ООО «Аналитический центр оценки и консалтинга» была произведена оценка имущественных комплексов более чем 300 крупных предприятий края) показал, что в среднем для таких предприятий характерно следующее соотношение:

Таблица 1 – Процентное соотношение помещений в зависимости от назначения

Назначение объектов недвижимости	Конец 90 –х -2002 гг.	2005-2006 гг.
Производственные и складские помещения (общего назначения)	30% - 50%	40% - 60%
Специализированные здания и сооружения	5% - 15%	10% - 20%
Административные и торговые помещения	15% - 25%	15% - 25%
Жилые объекты	5% - 15%	0% - 10%

Социальные объекты	2% - 10%	0% - 5%
--------------------	----------	---------

Заметно резкое снижение доли жилых и социальных объектов. Это вызвано тем, что большинство квартир (в сельских районах – домов), принадлежащим предприятиям, в конце 90-х годов – начале 2000 –х выкуплено жильцами в собственность; социальные же объекты (детские сады, базы отдыха, дома культуры) являлись (иногда и до сих пор являются) обузой для предприятий и они всеми правдами и неправдами стараются отдать их государству («списать на баланс» муниципалитетов, ведомств и т.п.). Соответственно выросла доля производственно-складских и специализированных площадей, хотя их общее количество снизилось. Доля же административных и торговых помещений осталась та же. Для сельскохозяйственных предприятий соотношение площадей смещено в сторону производственно-складских и специализированных помещений (большую часть помещений составляют коровники, свинарники и вспомогательные постройки), доля административных помещений совсем низкая, доля жилых и социальных объектов примерно такая же, как в таблице выше).

### **Разработка принципов оценки прогнозной стоимости**

Важный фактор, который необходимо учесть при рассмотрении проблемы определения прогнозной стоимости имущества, это соответствие назначения этого имущества принципу наилучшего и наиболее эффективного использования – главному принципу при проведении оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям [4]. Первый, наиболее существенный критерий – это юридическая разрешенность (соответствие нормам прав). Если более прибыльным является



использование имущества, законодательно запрещенное на текущий момент оценки, то при оценке на сегодняшнюю дату данное использование не рассматривается. При оценке же прогнозной стоимости этот вариант рассматривается в случае возможности изменения юридического статуса объекта оценки в течение срока с текущего момента до даты прогнозируемой оценки. Также рассматриваются связанные с этим изменением затраты. Вторым критерий – это физическая возможность варианта использования объекта. Третий критерий – использование объекта оценки должно приносить доход, и четвертый критерий – этот доход должен быть максимальным. Определение возможного дохода основывается на анализе спроса, предложения и местоположения объекта [5].

Оценщик рассматривает все варианты, юридически разрешенные, физически возможные и приносящие доход на будущую дату оценки, и выбирает наиболее выгодное использование объекта оценки. Далее оценка производится исходя именно из этого использования объекта (а не настоящего использования, в случае, если они различны).

Определение стоимости имущества на будущую дату дает оценщику больше возможностей, поскольку временной промежуток между текущей датой и будущей датой оценки позволяет рассмотреть варианты, законодательно запрещенные и физически невозможные на сегодняшний день, но возможные в будущем. Такая многовариантность, естественно, усложняет процесс оценки, но позволяет в полной мере реализовать принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости**

Рассмотрим подробнее варианты использования недвижимого имущества и способы их оценки. Обычно у предприятия-собственника существуют следующие возможности использования «избыточного»

объекта недвижимости (то есть не используемого в настоящее время в технологическом процессе):

Таблица 2 – Варианты использования объекта недвижимости

<b>Оставить «как есть»</b>	<b>№ варианта</b>	<b>Реконструировать</b>	<b>№ варианта</b>	<b>Снести</b>	<b>№ варианта</b>
Использовать для собственных нужд	1	Использовать для собственных нужд	4	Построить что-то новое	7
Продать	2	Продать	5	Продать земельный участок	8
Сдать в аренду	3	Сдать в аренду	6	Сдать в аренду земельный участок	9

Для оценки стоимости объекта недвижимости при каждом из вариантов возможными и приоритетными будут разные методы оценки. Так, в рамках затратного подхода (подхода к оценке, основанного на расчете затрат, необходимых для создания (замещения) объекта, аналогичного или идентичного оцениваемому) при оценке улучшений для вариантов 1-6 могут применяться метод сравнительной единицы, метод единичных расценок, сметные расчеты [2]. Для вариантов 7, 8 и 9 должна рассчитываться утилизационная стоимость существующих улучшений, то есть рыночная стоимость материалов, из которых они состоят, с учетом затрат на утилизацию; для варианта 7 определяется еще и стоимость строительства новых улучшений, которые планируется возвести на оцениваемом участке.

В рамках сравнительного подхода (основанного на сравнении объекта оценки с другими аналогичными объектами, о которых известны цены сделок или предложений) при вариантах 1-6 необходимо рассматривать данные о продажах объектов недвижимости в целом (т. е. земельного участка с существующими улучшениями), причем для

вариантов 4-6 – с учетом планируемых изменений и реконструкций; при вариантах 8-9, соответственно, о продажах только земельного участка, а при варианте 7 – земельного участка с улучшениями, которые будут построены. В рамках доходного подхода, определяющего стоимость имущества исходя из доходов, которые возможно получить от его использования в будущем, применяются метод капитализации дохода (когда объект, по нашим прогнозам, будет генерировать постоянный или равномерно увеличивающийся поток доходов) или метод дисконтирования денежных потоков (.в случае планируемых неравномерных изменений доходов).

Таблица 3 – Наиболее предпочтительные подходы к оценке

<b>Вариант использования</b>	<b>Используемые методы доходного подхода</b>	<b>Наиболее предпочтительный подход</b>
1	Метод капитализации дохода	Доходный
2	Метод дисконтирования денежных потоков	Сравнительный
3	Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный
4	Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный
5	Метод дисконтирования денежных потоков	Сравнительный
6	Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный
7	Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный, затратный
8	Не применяется	Сравнительный
9	Метод капитализации дохода	Доходный

Оценщик должен рассмотреть различные сценарии использования объекта недвижимости и рассчитать приносимый этими объектами по каждому сценарию доход, учитывая риски, которые будут различными для каждого рассматриваемого сценария. Соответственно различными

могут оказаться применяемые ставки дисконтирования и / или капитализации.

Предпочтительному подходу (см. колонку 3 таблицы 3) присваивается максимальный удельный вес при согласовании результатов и расчете итоговой рыночной стоимости. Любой из перечисленных в таблице вариантов, кроме связанных с продажей (варианты 2, 5, 8) может комбинироваться с таким использованием, как получение кредита под залог объекта недвижимости (или земельного участка). Для получения кредита предприятию необходимо будет произвести оценку рыночной стоимости залогового имущества, исходя из стоимости в обмене [2, 4], которая интересует кредитную организацию в первую очередь. Здесь приоритет должен отдаваться сравнительному подходу при существующем, а не планируемом в будущем использовании.

#### **Оценка прогнозной стоимости улучшений в рамках затратного подхода.**

Поскольку объект недвижимости состоит не только из здания (сооружения, строения), то есть из улучшений, но и из земельного участка, относящегося к этим улучшениям, необходимо рассматривать также возможные изменения стоимости земельной составляющей. Здесь определяющим фактором, помимо стоимости самого участка, является право, на основании которого этот участок используется. В соответствии с ГК РФ различают следующие виды прав на землю: - право собственности, право бессрочного пользования, право безвозмездного срочного пользования, право аренды (субаренды), право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного использования (сервитут).

Поскольку в соответствии с действующим законодательством право бессрочного пользования возможно только до 1 января 2008 г., и за оставшееся время все землепользователи обязаны переоформить земельные участки в собственность или в аренду, оценщик в случае

оценки такого права должен рассмотреть обе эти возможности с точки зрения влияния на стоимость объекта недвижимости – в случае оформления участка в собственность рассчитать стоимость его выкупа, а также размер земельного налога, а случае аренды – арендную плату.

В случае оценки права аренды земельного участка необходимо рассмотреть условия аренды согласно договору аренды, в частности, срок, на который предоставляется аренда. В случае долгосрочной аренды определяется предполагаемое изменение арендной платы; если окончание срока аренды приходится на временной диапазон, на который осуществляется прогнозирование, рассматриваются варианты продления аренды или оформления права собственности.

На самом деле оценка земельной составляющей – это серьезная и сложная проблема, и рамки данной работы не позволяют рассмотреть ее подробно. Главная рекомендация, которую можно дать оценщикам при расчете прогнозной стоимости недвижимости – это рассмотреть возможные сценарии с учетом их вероятности.

Оценка стоимости **улучшений** чаще всего производится следующими методами: методом единичных расценок (количественного обследования), методом сравнительной единицы (метод укрупненных показателей восстановительной стоимости), методом разбивки по компонентам.

### **Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости.**

В настоящее время метод рекомендуется применять для оценки восстановительной стоимости объектов недвижимости, построенных до 1970 года [6], хотя многие оценщики используют его и для оценки стоимости объектов, построенных позже – вплоть до 1984 г., поскольку именно с 01.01.1984 г. было введено первое официальное удорожание

стоимости строительства (Постановление Госстроя от 11.05.1983 г. №94). Для большинства объектов коммерческой недвижимости метод дает заниженный результат стоимости (поэтому оценщикам рекомендуют использовать результат стоимости имущества, полученный в рамках затратного подхода с применением данного метода, в качестве нижней границы рыночной стоимости объекта). Тем не менее для многих объектов недвижимости, при отсутствии проектно-сметной документации метод укрупненных показателей представляется чуть ли не единственно возможным. Расчет восстановительной стоимости (т.е. стоимости замещения или воспроизводства объекта недвижимости без учета износа) по данному методу производится путем простого перемножения стоимости единицы площади или объема типичного объекта недвижимости на количество этих единиц у конкретного объекта оценки и на ряд коэффициентов, таких как поправка на сейсмичность, на климатический район, на группу капитальности и т.п. С учетом всех поправок мы получим стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., в которых и были разработаны сборники УПВС, которую затем необходимо перевести в цены на дату оценки при помощи специального «индекса удорожания» или, другими словами, коэффициента перехода от цен 1969 г. на любую иную дату. На практике чаще всего применяются индексы, рассчитываемые компанией Ко-Инвест и распространяемые на платной основе в форме специальных бюллетеней, включающих прогнозные индексы на год, а также индексы, рассчитываемые на федеральном уровне для всех субъектов РФ или региональные индексы, рассчитываемые комитетами по ценообразованию или другими уполномоченными организациями при администрациях субъектов Федерации. В Краснодарском крае эту задачу выполняет «Кубаньстройцена», коэффициенты на каждый квартал публикуются в Письмах департамента по строительству и архитектуре Краснодарского

края. Зная методику расчета индексов удорожания и проанализировав имеющиеся ретроспективные данные, можно с достаточно большой долей вероятности спрогнозировать индекс удорожания на любую будущую дату. Специалисты ООО «Аналитический центр оценки и консалтинга» рассчитывают таким образом коэффициенты для расчета прогнозной стоимости начиная с 2003 г., и отклонение составило при этом не более 10%.

### **Метод единичных расценок.**

Пределы его применения такие же, как и для метода укрупненных показателей восстановительной стоимости, точность немного выше, алгоритм расчета примерно такой же, но расчет производится поэлементно. Как и в предыдущем методе, основной изменяемый параметр – это индекс удорожания. Упрощенный вариант расчета прогнозной стоимости – рассчитать стоимость строительства в ценах 1969 г. и также, как в предыдущем случае, спрогнозировать ее изменение на будущую дату. Более сложный способ – применить для каждого отдельного вида работ свой индекс удорожания (если имеется такая информация).

### **Метод количественного обследования.**

Данный метод требует построения полной сметы на объект оценки. Поскольку создание смет требует от оценщика знаний и опыта профессионального проектировщика, а также представляет собой сложный и трудоемкий процесс, метод крайне редко используется на практике, хотя и является наиболее точным и объективным. Стоимость разработки строительной сметы на порядок выше стоимости оценки объекта недвижимости, поэтому оценщик обычно не может привлечь сметчика (допустим, по договору субподряда) и может только рекомендовать заказчику обратиться в проектно-сметную организацию. В

случае, когда смета на объект существует и заказчик может ее предоставить, все, что нужно сделать оценщику – это проверить соответствие основных объемно-планировочных решений по сметной документации готовому объекту (с целью определения достоверности сметы) и, если необходимо, привести стоимость работ к текущим (или прогнозным) ценам с использованием все тех же индексов удорожания строительных работ.

Если оценивается объект, незавершенный строительством, необходимо определить степень готовности объекта, или, другими словами, определить, на каком этапе сметы объект на дату оценки находится, а также спрогнозировать, на каком этапе он будет находиться на будущую дату оценки. Для этого можно использовать график строительных работ, а при его отсутствии – типичные для подобных объектов сроки строительства с учетом вероятности их соблюдения. Удобнее всего при прогнозировании стоимости незавершенных объектов использовать метод сценариев, при котором рассматривается несколько возможных вариантов развития строительства (обычно – пессимистический, оптимистический и оптимальный) с учетом их вероятности.

### **Прогнозирование накопленного износа объекта недвижимости.**

Следующее важное допущение – это прогноз изменения всех видов износа (физического, функционального и внешнего) за период между настоящей и будущей датами оценки, который в общем случае также можно рассчитать по среднему значению. При определении среднего значения изменения износа следует учесть планируемые изменения состояния и окружения объекта недвижимости, такие как его капитальный ремонт или реконструкция, благоустройство прилегающей территории или строительство в непосредственной близости каких-либо



объектов, влияющих на его привлекательность (дорог, парков, элитных магазинов или городских свалок).

### **Оценка прогнозной стоимости в рамках доходного подхода.**

Наиболее сложные расчеты и многочисленные допущения и предположения приходится делать при использовании доходного подхода. При оценке доходным подходом чаще всего применяется метод дисконтирования денежных потоков, при котором рассчитывается денежный поток за каждый прогнозный год (или квартал), который затем дисконтируется (приводится к текущей стоимости). Расчет денежного потока и дисконтирование – это стандартные процедуры в оценке и особых проблем при наличии необходимой информации не вызывают. Поскольку рыночная стоимость имущества на текущую дату рассчитана, основная работа уже сделана. Прогнозную стоимость по доходному подходу можно рассчитать, просто изменив дату, на которую производится дисконтирование, т. е. рассчитав чистую приведенную стоимость на будущую дату оценки, а также скорректировав ставку дисконтирования в соответствии с прогнозируемыми экономическими тенденциями.

### **Оценка прогнозной стоимости в рамках сравнительного подхода.**

Для определения наиболее вероятного изменения цены на объект оценки необходим ретроспективный анализ цен на аналогичную недвижимость, выявление основных тенденций с учетом конкретных особенностей объекта оценки. Здесь основная трудность – не в расчетах, а в накоплении достаточно большой информационной базы о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости на разные даты.

Основные ценообразующие факторы для нежилой недвижимости следующие: месторасположение (район, транспортная доступность, инфраструктура, наличие фасада на проходную улицу, типичная

окружающая застройка), тип объекта (конструктивные особенности, группа капитальности), общая площадь, отношение основной площади к вспомогательной, состояние объекта и прилегающей территории, наличие свободного от застройки участка (парковки, погрузочной площадки), правовой статус земельного участка, уровень отделки, имеющиеся коммуникации и возможности их подведения.

В течение нескольких лет ООО «Аналитический центр оценки и консалтинга» проводил оценку ряда коммерческих объектов для ипотеки. Поскольку отчет об оценке в соответствии с законодательством действителен в течение 6 месяцев, многие объекты оценивались по несколько раз (через каждые полгода). При этом методы оценки не менялись, менялись аналоги, информация о которых используется при расчетах доходным и сравнительным подходом, а также индекс роста стоимости СМР, и процент физического износа при расчетах затратным подходом. Анализируя отчеты об оценке, можно проследить, как изменялась стоимость объектов недвижимости без изменения основных ценообразующих характеристик, а также если такие изменения были. Например, были рассмотрены объекты торговой недвижимости (магазины протоваров – одежды, спортивного и туристического снаряжения, бытовой техники, посуды, сувениров, тканей, мебели и т.д.) в Центральном округе г. Краснодара, оцениваемые указанной организацией не менее 3 раз начиная с 2002 г. (всего более 30 объектов). Рыночная стоимость этих объектов изменялась в среднем на 35-40% в год. Эту величину можно использовать для расчета прогнозной стоимости высоколиквидных объектов коммерческой недвижимости.

Для объектов с низкой степенью ликвидности, обусловленной неудовлетворительной транспортной доступностью, высоким физическим износом, функциональным назначением или другими причинами эта величина составляет не более 10% в год, для сельскохозяйственных

предприятий-банкротов – менее 10%, в некоторых случаях наблюдалось снижение стоимости.

Были рассмотрены случаи изменения ценообразующих характеристик на примере предложений о продаже одних и тех же объектов в разное время и их количественное влияние на величину стоимости и получены следующие результаты:

Таблица 4 – отклонения цен, вызванные изменением характеристик

Тип объекта	изменение ценообразующих характеристик	отклонение от среднего показателя роста стоимости
Офисное помещение	Изменение отделки (от обычной отделки – к высококачественной – евроремонт). Затраты составили менее 5% от стоимости объекта.	+15%
офисное помещение	Попадание под снос в результате реконструкции центральной части города	-28%
Офисное здание	Изменение отделки (от обычной отделки – к высококачественной – евроремонт). Затраты составили около 4% от стоимости объекта.	+15,5%
Помещение свободного назначения	Капитальный ремонт (от удовлетворительного состояния – к евроремонту). Затраты составили около 11% от стоимости объекта.	+20%
Складское помещение	Переоборудование под СТО высокого класса (по стандартам для официальных дилеров автомобилей «Тойота»). Отделка, усиление полов, сооружение въездов. Затраты на переоборудование составили около 8% от стоимости объекта.	+30%
Складское помещение	Подключение водоснабжения и канализации. Затраты составили менее 2% от стоимости объекта	+8%
Торговое помещение	Изменение отделки (от обычной отделки – к высококачественной – евроремонт). Данных о затратах нет.	+12%
Торговое здание	Попадание под снос в результате реконструкции центральной части города	-30%
Торговое помещение	Снижение привлекательности для арендаторов из-за недостаточной «проходимости» (ТЦ «Меридиан»)	-20%
Торговое помещение	Снижение привлекательности для арендаторов из-за недостаточной «проходимости» (ТЦ «Горбушка»)	-20%

Собирая соответствующие данные, можно делать прогнозы относительно изменения стоимости недвижимого имущества, определяемой сравнительным подходом.

Формализация процесса оценки прогнозной стоимости и пример ее расчета приводится в Части 2 настоящей работы.

### **Литература.**

1. Дударева С.Ю. Оценка будущей стоимости недвижимости в различных целях: Материалы межвузовской научно-практической конференции молодых ученых «Приоритеты социально-экономического развития России». – Краснодар: ЮИМ, 2004. С. 157.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
3. Дударева С.Ю., Тютюнникова Т. В. О прогнозировании стоимости недвижимого имущества на будущую дату: НАУЧНАЯ СЕССИЯ МИФИ-2004. Сборник научных трудов. В 15 томах. Т. 13. Экономика и управление. Международное сотрудничество. М. : МИФИ, 2004. С. 187.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. 512 с.
5. Дударева С.Ю. Методы оценки недвижимого имущества при различных вариантах его использования: Материалы межвузовской научно-практической конференции молодых ученых «Приоритеты экономического развития России». – Краснодар: ЮИМ, 2005. С. 169.
6. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Практика оценки недвижимости: Учеб. пособие. М.: 2004. 340 с.