

УДК 657.92 (075.8)

UDC 657.92 (075.8)

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ  
ПРОГНОЗНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**RECOMMENDATIONS ACCORDING TO  
ESTIMATED COSTS OF OBJECTS OF THE  
REAL ESTATE**

Дударев Юрий Иванович  
д.т.н , профессор

Dudarev Yuri Ivanovich  
Dr.Sci.Tech., professor

Дударева Светлана Юрьевна  
*Институт экономики, права и гуманитарных  
специальностей, Краснодар, Россия*

*Dudareva Svetlana Yurievna  
Institute of Economy, Law and Humanitarian  
specialities, Krasnodar, Russia*

Рассматривается процесс оценки рыночной стоимости недвижимого имущества на будущую дату (прогнозной стоимости) и особенности ее расчета, которые необходимо учитывать на каждом этапе оценки

Process of an estimation of market cost of real estate for the future date (estimated costs) and features of its calculation which are necessary for considering at each evaluation stage is considered

Ключевые слова: ПРОГНОЗНАЯ СТОИМОСТЬ, ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Keywords: ESTIMATED COST, OBJECTS OF THE REAL ESTATE, ESTIMATION OF MARKET COST

Процесс определения стоимости объектов недвижимости включает следующие основные этапы:

1. Постановку задания на оценку;
2. Сбор информации и предварительный анализ данных;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
4. Выбор уместных методов оценки и их применение;
5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;
6. Подготовку отчета об оценке и его согласование с заказчиком [1].

Применительно к оценке прогнозной стоимости, то есть наиболее вероятной (расчетной) рыночной стоимости объекта оценки на определенную будущую дату, нужно отметить следующие особенности. На первом этапе ставится задача определения рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, соответствующую времени составления отчета (текущую дату), а также на определенную дату в будущем (прогнозной стоимости). При этом все условия изменения ценообразующих характеристик объекта оценки за период между текущей

и будущей датами оценки, заранее известные собственнику имущества и оценщику, такие как условие завершения недостроенных объектов, или планируемый капитальный ремонт, реконструкция, перепрофилирование объекта, должны быть четко сформулированы. Если такие условия сразу не заданы, оценщик должен их рассмотреть на этапе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

На втором этапе для построения прогноза изменения стоимости объекта необходим тщательный анализ того, как именно рынок реагирует на какие-либо изменения в политике, экономике и социальной сфере и как именно эти изменения отражаются на стоимости объектов недвижимости определенного типа (или сегмента рынка).

На третьем этапе определяются юридически и физически возможные варианты использования объекта недвижимости, как на текущую дату, так и на прогнозную, после чего выбирается или вариант наиболее вероятный, или обеспечивающий на прогнозную дату максимальную рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом нужно учесть, что некоторые варианты использования объекта, неосуществимые по каким-либо причинам на текущую дату, становятся возможными на дату оценки прогнозной стоимости [2].

На четвертом этапе дается обоснование подходов к оценке (и выбор методов в рамках этих подходов) для оценки рыночной стоимости, как на текущую, так и на прогнозную дату оценки. При этом методы, применяемые в рамках каждого из подходов, на разные даты могут отличаться. Анализ существующих методов оценки и информации, необходимой при их применении показывает, что не все методы одинаково подходят для оценки прогнозной стоимости. Так, для оценки доходным подходом объекта, незавершенного строительством, на текущую дату должен использоваться метод дисконтированных денежных потоков, отражающий затраты на строительство, связанные с реализацией

проекта риски и многие другие параметры, а для оценки на прогнозную дату, на которую объект, как предполагается, будет завершен и введен в эксплуатацию, оценка может проводиться методом капитализации дохода, предполагающим получение стабильных доходов от использования объекта.

Обычно при оценке учитывают только общие тенденции рынка недвижимости и рассматривают только то изменение стоимости объекта оценки, которое вызывается общим ростом цен на подобные объекты. На самом деле изменение стоимости вызывается не только общим удорожанием недвижимости, но и изменениями количественных и качественных характеристик самого объекта. Указанные факторы могут влиять на стоимость, как в меньшую, так и в большую сторону, причем иногда достаточно существенно. Таким образом, коэффициент изменения стоимости во времени состоит из двух составляющих – первой, отражающей типичные тенденции и второй, учитывающей возможное изменение ценообразующих характеристик конкретного объекта оценки [3].

Для расчета первой составляющей необходим анализ определенного сегмента рынка – рынка земельных участков (или соответствующих прав на них), рынка строительных работ, аренды и продаж аналогичных объектов недвижимости. Для расчета индивидуальной составляющей может использоваться метод парных продаж, при котором рассматриваются два аналогичных объекта, в идеале отличающихся по какому-то одному параметру, тогда разница в стоимости между такими объектами отражает влияние данного параметра на стоимость [4].

Пятый этап - согласование результатов. Основным критерием при выборе приоритета результатов, полученных в результате применения разных подходов, является максимальная вероятность и обоснованность

предположений, сделанных при прогнозировании оценки в рамках каждого из подходов.

Шестой этап - подготовка отчета об оценке стоимости, включающий как расчет рыночной стоимости на текущую дату, так и расчет прогнозной стоимости. Отчет, целью которого является оптимизация управления имуществом предприятия и помощь в принятии решений, должен включать в себя развернутое описание вариантов развития событий и расчет прогнозной стоимости по каждому из вариантов.

Четкое представление о том, каковы отличия алгоритма оценки при определении рыночной стоимости на будущую дату позволит сделать расчеты прогнозной стоимости объектов недвижимости более корректными и обоснованными.

### Литература

1. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. Стр. 46
2. 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.
3. Дударев Ю.И., Дударева С.Ю. Математические основы моделирования оценки прогнозной стоимости объектов недвижимости Российской Федерации. Часть 2. Научный журнал КГАУ [Электрон. ресурс] -2007. - №25 (1). - Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/2007/01/pdf/09.pdf>, свободный. – Загл. с экрана.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. 512 с.