

Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент,  
А.В. Байковская, аспирант<sup>1</sup>  
г. Екатеринбург

## СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье изложены теоретические основы оценки права собственности на объекты незавершенного строительства с учетом их специфики; рассмотрены правовые аспекты, регулирующие операции с ними; приведены классификации объектов незавершенного строительства.

*Ключевые слова:* объект незавершенного строительства, оценка, этапы, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Анализ объемов незавершенного строительства показывает, что они весьма значительны, а в некоторых субъектах РФ сопоставимы с их бюджетами. Все это говорит об огромном инвестиционном потенциале рынка объектов незавершенного строительства. Объемы незавершенного строительства достаточны, чтобы существенно влиять на экономическое развитие отдельных предприятий, регионов и страны в целом. Так, резерв ввода жилья в эксплуатацию сосредоточен в незавершенном строительстве, объем которого в Свердловской области в 2006 г. (без индивидуальных жилых домов) составлял примерно 1,0 млн м<sup>2</sup> общей площади.

По данным госстатистики по Свердловской области число жилых домов, находящихся в незавершенном строительстве, сокращается. Так, в 2006 г. их количество составляло 425 единиц,

что на 16,3 % меньше, чем в 2005 г., и на 43,9 % меньше, чем в 2004 г. Из общей площади жилья, находящейся в незавершенном строительстве, в 2006 г. 51,1 % приходится на дома, сооружение которых законсервировано или временно приостановлено.

Для объектов незавершенного строительства характерно наличие ограничений для участия в гражданско-правовом обороте, предопределенных самой природой объекта как «переходной стадии» от движимого имущества к недвижимому. Сравнение объектов незавершенного строительства с законченным строительством объектов недвижимости позволяет выделить их особенности, а именно:

- юридический статус объектов незавершенного строительства: объекты незавершенного строительства описываются определенными признаками, отличающими его от других объектов, относятся к объектам недвижимости и являются имуществом, на которое действующее гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на него, в случае необходимости совершения сделки с такими объ-

<sup>1</sup> Доможирова Надежда Николаевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и управления на металлургических предприятиях ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»; e-mail: domnn2008@rambler.ru.

Байковская Анастасия Валерьевна – аспирант ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»; e-mail: baikovskaia@rambler.ru.

ектами, они регистрируются как недвижимое имущество с подачей в регистрационный орган установленного перечня документов [2];

- объекты незавершенного строительства запрещается сдавать в аренду;
- в бухгалтерском учете объекты незавершенного строительства не входят в перечень основных средств предприятий, не включаются в амортизируемое имущество;
- объекты незавершенного строительства не являются налогооблагаемым имуществом;
- объекты незавершенного строительства являются неэксплуатируемыми;
- объекты незавершенного строительства обладают более интенсивным физическим устареванием элементов и конструкций, ускоренным экономическим и функциональным устареванием [3];
- объекты незавершенного строительства обладают неэластичным спросом.

Определение рыночной стоимости незавершенных строительством объектов основывается на принципах спроса и предложения, ожидания, замещения, конкуренции, а также наилучшего и наиболее эффективного использования. В качестве незавершенных строительством объектов могут выступать здания и сооружения. Для того чтобы оценка незавершенного строительства была объективной, необходимо такие объекты правильно классифицировать. Используется несколько способов классификации объектов незавершенного строительства.

Наиболее общей является классификация объектов незавершенного строительства с точки зрения их воз-

можности выступать в качестве объектов доходной недвижимости. Согласно такой классификации среди объектов незавершенного строительства можно выделить: объекты, предназначенные в перспективе для аккумулирования дохода от их использования (доходная недвижимость, будущие предприятия); объекты, предназначенные для удовлетворения собственных или общественных потребностей; избыточные объекты. К первым относятся объекты производственного и коммерческого назначения, ко вторым – объекты жилья и социальной сферы [1]. Результаты проведенного анализа легли в основу классификации объектов незавершенного строительства (рис. 1). Выделены три вида недвижимости.

1. Доходная недвижимость используется для ведения бизнеса и может продаваться как часть имущественного комплекса вместе с бизнесом. К таким объектам относятся объекты производственного и коммерческого назначения. Здания и сооружения производственного назначения в свою очередь можно разделить на две большие группы:

- специализированные здания и сооружения, т. е. те, которые предназначены для ведения определенного вида бизнеса. К таким объектам относят те, у которых возможности изменения функционального назначения практически отсутствуют из-за особенностей конструктивных решений. К таким объектам недвижимости могут быть отнесены, например, здания и сооружения добывающей отрасли промышленности.
- неспециализированная недвижимость (здания и сооружения с универсальными объемно-планировочными и конструктивными решениями). В эту группу входят объекты, которые могут быть использованы для разме-

щения в них различных типов производств и, следовательно, обладают более универсальными объемно-планировочными и конструктивными решениями. Эти свойства наиболее характерны для зданий отраслей машиностроения, пищевой, фармацевтической промышленности и др.

2. Избыточная недвижимость – земельные участки с расположенными на них зданиями и сооружениями, или свободные земельные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса, для удовлетворения собственных или общественных потребностей сегодня или в будущем. Поэтому эти объекты являются избыточными.

3. Объекты, предназначенные для удовлетворения собственных или обще-

ственных потребностей. Большинство зданий и сооружений социальной сферы, а также жилые здания могут быть использованы в качестве объектов коммерческой недвижимости, другими словами, они могут рассматриваться как объекты, способные приносить доход. Эти типы объектов недвижимости могут быть оценены с использованием затратного и доходного подходов.

В отечественной и зарубежной практике предлагается несколько видов классификаций объектов незавершенного строительства, к примеру, выделение объектов недвижимости по показателю сметной стоимости или по степени строительной готовности. Для получения более обоснованной стоимости объектов незавершенного строительства необходима детальная классификация таких объектов.



Рис. 1. Классификация объектов незавершенного строительства с точки зрения доходности

В табл. 1 представлены классификация объектов незавершенного строительства в зависимости от степени строительной готовности объектов и особенности оценки на различных стадиях строительства.

Прежде чем начать оценку объекта незавершенного строительством необходимо не только выявить группу, к которой относится объект, но и определить дальнейшее использование объекта. Варианты дальнейшего использования объекта незавершенного строительством могут быть: завершение строительства

по назначению, предусмотренному проектной документацией; перепрофилирование объекта; снос объекта и разработка площадки для начала нового строительства. Этапы работы, предшествующие оценке стоимости строительства, перечислены на рис. 2.

Рассмотрим особенности оценки незавершенных строительством объектов с позиции трех подходов к оценке.

**Затратный подход.** Для объектов незавершенного строительства с низкой степенью строительной готовности (до

<b>1 этап</b>	Проведение оценки достоверности состава и объемов работ по разделам сметной документации на строительство объекта
<b>2 этап</b>	Определение правильности расчета и применения единичной стоимости работ, накладных расходов, лимитированных затрат, плановых накоплений и т.п., их соответствия проектной и договорной документации, фактическим условиям строительства
<b>3 этап</b>	Определение достоверности стоимости материалов и оборудования, предусмотренных для применения при строительстве, ее соответствие среднерыночным показателям на период строительства
<b>4 этап</b>	Определение достоверности фактической стоимости выполненных строительно-монтажных работ с учетом их фактического состава и объема, правильности примененных расценок, индексов пересчета и расчетов фактической стоимости, а также достаточности отчетной документации для их принятия и списания затрат на их производство
<b>5 этап</b>	Сопоставление фактической стоимости выполненных работ по объекту со сметной стоимостью, установление причин возникновения отклонений (в случае их наличия), прогноз величин возможных отклонений сметной стоимости от фактической стоимости при выполнении последующих строительно-монтажных работ на объекте
<b>6 этап</b>	Установление и анализ факторов, оказывающих влияние на формирование фактической стоимости строительства

*Рис. 2. Этапы работы, предшествующие оценке стоимости строительства*

Таблица 1  
Особенности объектов незавершенного строительства в зависимости от степени строительной готовности

Степень готовности, %	Особенности оценки объекта при использовании			сравнительного подхода
	Стадия строительства	затратного подхода	доходного подхода	
До 30 %	Проектно-исследовательские работы и отвод земельного участка	Расчет затрат на получение проектно-исследовательской и разрешительной документации на проведение строительства объекта недвижимости, на отвод земельного участка. 2. Расчет затрат на: авторский надзор проектных организаций и содержание дирекции строящегося объекта; расходы на подготовку эксплуатационных кадров; затраты, не относящиеся к строительным и монтажным работам	Определение стоимости права на земельный участок методом предполагаемого использования земельного участка. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	Применим, когда на рынке продается полные права на строительство. Как правило, на данной стадии имеет место переуступка прав, которая не всегда осуществляется на открытом рынке
	Подготовка котлована Заливка фундамента	Определение сметной стоимости строительства с применением одного из следующих способов: ресурсного, ресурсно-индексного, базисно-индексного, суммированием затрат по видам работ или частям здания	Особенностей нет	Применим в условиях активного рынка по оценкеваемому имуществу, а также наличие определенной инфор-мационной инфраструк-туры, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершаемым сделкам
30–70 %	Объекты с низкой степенью готовности (до 50 %)	Расчет сметной стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих затрат в текущих ценах, включая: коэффициенты, учитывающие территориальное расположение объекта, поправки к сметной стоимости, учитывающие льготы или наценки, которые устанавливаются местными органами самоуправления	1 вариант: определение стоимости объекта оценки через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду 2 вариант: определение стоимости объекта оценки через расчет доходов от продажи здания по частям в текущих ценах	
	Объекты с высокой степенью готовности (свыше 50 %)	Расчеты выполняются в соответствии с последовательностью определения стоимости по затратному подходу		
Свыше 70 %	Объекты, находящиеся на стадии завершения	Расчет производится аналогично тому, как для объектов со степенью готовности от 30 % до 70 %		

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 соответствии со следующей последовательностью:

*1 этап.* Расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования:

1.1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования).

1.2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

1.3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

1.4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

1.5. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

*2 этап.* Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости. Объект недвижимости условно считаем завершенным строительством:

2.1. Оценка стоимости капитальных вложений в объект незавершенного строительства ( $C_{КВ}$ ).

Капитальные вложения имеют наиболее сложную структуру затрат. По составу объекты незавершенного строительства, предназначенные в перспективе для производственной деятельности, отличаются от имущественного комплекса действующего предприятия, в первую очередь, отсутствием нематериальных активов;

2.2. Оценка стоимости оборудования к установке ( $C_{ОБ}$ );

2.3. Оценка стоимости материалов на складе, предназначенных для объектов незавершенного строительства ( $C_{М}$ );

2.4. Стоимость объектов незавершенного строительства рассматривается как совокупность материальных затрат:

$$C = C_{КВ} + C_{ОБ} + C_{М} \quad (1)$$

*3 этап.* Определение объема невыполненных работ. Определение уровня готовности объекта:

3.1. Определяется объем невыполненных работ, т. е. рассчитывается коэффициент готовности ( $K_r^c$ ). Удельный вес конструктивных элементов рассчитывается на основе норм и правил, применяемых в строительстве

3.2. Корректировка восстановительной стоимости на степень готовности оцениваемого объекта:

$$C_{\text{откор}} = C \cdot K_{\Gamma} \quad (2)$$

Так как объект оценки незавершен строительством, необходимо восстановить стоимость объекта оценки уменьшить в соответствии со степенью готовности здания [2].

4 этап. Уменьшение стоимости на величину накопленного износа

4.1. Накопленный износ (И) зданий определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}}), \quad (3)$$

где  $I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$I_{\text{функ}}$  – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$  – внешний износ.

4.2. Расчет стоимости воспроизводства улучшений на земельном участке с позиции затратного подхода:

$$C_{\text{ул}} = C_{\text{откор}} \cdot \left( 1 - \frac{И}{100\%} \right). \quad (4)$$

5 этап. Расчет стоимости объекта незавершенного строительством затратным подходом путем сложения стоимости воспроизводства улучшений и стоимости прав на земельный участок (т. е. сумма результатов, полученных на 1–4 этапах).

Важное преимущество применения затратного подхода состоит в его пригодности для оценки на малоактивных рынках в условиях недостаточности информации о сделках купли-продажи. Такая ситуация в настоящее время является весьма характерной для сегмента объектов незавершенного строительства.

Величину износа незавершенных строительством объектов предпочтительно определять с использованием метода разбиения (разбивки), предусматривающего расчет величины физического, функционального износа и износа

от внешнего воздействия, зависящих от срока жизни объекта.

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.** Для оценки этим подходом стоимости объектов незавершенного строительства в будущем как объектов доходной недвижимости необходимо ввести дополнительные элементы исследования, отражающие специфику объектов незавершенного строительства, такие как:

- коэффициент готовности объекта, выраженный в долях единицы – 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 [3].
- Кроме того, дополнительными ценообразующими элементами сравнения являются:
- размер земельного участка;
- плотность застройки земельного участка.

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого, сглаживает их отличия от оцениваемого объекта. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается,

что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами незавершенного строительства. В табл. 2 приведены поправки, рекомендуемые для корректировки стоимости оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами.

В настоящее время рынок объектов незавершенного строительства слабо развит, достаточно сложно найти анало-

Таблица 2

Рекомендуемые поправки при сопоставлении объектов незавершенного строительства

Наименование поправки	Применение
Поправка на готовность к сдаче объекта	Учитывает изменение цен на рынке с момента совершения сделки с объектом-аналогом
Поправка на местоположение	Предполагает снижение или увеличение заявленной цены выставленного на продажу объекта-аналога в зависимости от его месторасположения относительно объекта оценки; учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям
Поправка на объем передаваемых прав	Данная поправка необходима, поскольку предлагаемые к продаже земельные участки имеют объем прав на них, отличный от объекта оценки
Наименование поправки	Применение
Поправка на дату продажи	Учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации
Поправка на наличие инженерной инфраструктуры	Учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке
Поправка на масштаб	Учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м
Поправка на физический износ	Учитывает степень износа оцениваемого здания. Корректировочный коэффициент рассчитывается параметрическим методом как соотношение остаточных стоимостей оцениваемого объекта и значения остаточной стоимости объектов-аналогов.



ги объектов. Тем не менее в последнее время наблюдается некоторое оживление в этом сегменте рынка. Это сулит определенные перспективы применения сравнительного подхода к оценке объектов незавершенного строительства, что будет способствовать повышению точности расчетов.

**Доходный подход.** Оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства также зависит от того, какие доходы в будущем предприятие или доходная недвижимость сможет принести собственнику.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков [2].

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.

Пример расчета стоимости объекта незавершенного строительством, полу-

ченной через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду, приведен в табл. 3. 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.

**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, и использовании значений заявленных или фактических цен в качестве критерия искомой стоимости. 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.

Этот метод наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости и помогает установить порядок значений. Однако он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений.

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 может пользоваться им сразу, следует скорректировать рассчитанную стоимость полностью готового объекта на затраты

Таблица 3

Расчет стоимости объекта незавершенного строительства с позиции доходного подхода через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду

Наименование	Способ расчета / Источник	Величина показателя
1. Площадь объекта оценки (S), кв.м.	Данные заказчика	1 667
2. Средняя арендная ставка для оцениваемых помещений (C <sub>А</sub> ), руб./м <sup>2</sup> /мес.	Анализ рынка	475
3. Потенциальный валовой доход от владения объектом оценки (ПВД), руб./год	$ПВД = S \cdot C_A \cdot 12_{мес.}$	9 501 900
4. Коэффициент недозагрузки, учитывающий недосбор арендной платы (K <sub>н</sub> ), доли ед.	Анализ рынка	0,80
5. Действительный валовой доход от владения объектом оценки (ДВД), руб./год	$ДВД = ПВД \cdot K_n$	7 601 520
6. Налог на имущество (для юридических лиц) (Н <sub>им</sub> ), руб.	Налоговый кодекс РФ (2,2 % от остаточной балансовой стоимости)	39 923
7. Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Данные заказчика	1 814 682
8. Расходы на управление (P <sub>упр</sub> ), руб.	Анализ рынка (2 % от ДВД в год)	152 030
9. Налог на землю (H <sub>з</sub> ), %	Ставки земельного налога, принятые муниципальной думой города (1,2 % от кадастровой стоимости)	63 402
10. Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости, руб./год	$ЧОД = ДВД - Н_{им} - P_{упр} - H_з$	7 346 165
11. Ставка капитализации, %	$C_{КАП} = C_D + H_B - T_P$ где H <sub>в</sub> – норма возврата на капитал, %; C <sub>д</sub> – ставка дохода на капитал, %; T <sub>р</sub> – темп роста дохода, %.	14,58
12. Стоимость завершеного строительством объекта недвижимости (C <sub>зав</sub> ), руб.	$C_{зав} = \frac{ЧОД}{C_{кап}}$	50 385 217
13. Коэффициент дисконтирования (K <sub>д</sub> ), доли ед.	$K_D = \frac{1}{(1 + C_D)^n}$	0,8493
14. Срок до окончания строительства, лет	Данные Заказчика (прогноз)	1,2
15. Стоимость здания на дату оценки, включая затраты на завершение строительства в текущих ценах (C <sub>тек</sub> ), руб.	$C_{тек} = C_{зав} \cdot K_d$	42 792 982
16. Затраты на завершение строительства (З), руб.	Рассчитываются в рамках затратного подхода. Степень готовности объекта 24 %	32 522 660

на завершение строительства. Корректировка выполняется по формуле

$$C_{\text{д}} = C_{\text{п}} - Z_{\text{СТР}}, \quad (5)$$

где  $C_{\text{д}}$  – стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу через расчет доходов от продажи здания по частям в текущих ценах;

$C_{\text{п}}$  – стоимость, полученная по доходному подходу, с учетом затрат на завершение строительства после продажи его площадей;

$Z_{\text{СТР}}$  – затраты на завершение строительства.

Заключительным этапом оценки является *согласование результатов*, полученных доходным, затратным и сравнительным подходами, и приведение стоимостных показателей к *единой рыночной стоимости объекта оценки*.

Согласование результатов оценки объектов незавершенного строительства должно проводиться с учетом особенностей оцениваемого объекта, цели оценки, состояния рынка, объема и достоверности используемой информации по каждому подходу. При этом рекомендуется использовать один из следующих методов [3]:

Упрощенный метод с экспертным назначением весовых коэффициентов, когда приоритет одного из подходов очевиден.

Метод определения весовых коэффициентов, рекомендуемый Г.Г. Азгалтовым, основанный на одном из методов квалиметрии.

Метод анализа иерархии, зарекомендовавший себя в среде специалистов, работающих в области теории принятия решений. При этом методе сопоставление полученных различными подходами стоимостей производится с применением весовых коэффициентов для каждого ис-

пользуемого подхода, величина которых определяется с учетом достаточности, полноты, достоверности используемой информации, а также специфики оцениваемого объекта.

Каждый из подходов к оценке недвижимости (доходный, затратный, сравнительный) рассматривает ее стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки. При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости можно увидеть фундаментальное отличие затратного метода от остальных двух.

Рыночный и доходный подход основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью: арендных платежей (доходный подход) или цены продаж объекта (метод сравнения продаж).

Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления. Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке.

Также стоит отметить один из юридических моментов, относящихся к российскому рынку недвижимости. Определение рыночной стоимости требует того, чтобы объект оценки мог быть обременен на свободном и открытом рынке. По действующему российскому законодательству до завершения строительства и получения официального государственного утверждения объект не может считаться объектом недвижимости и, следовательно, подлежать законному обмену. На этом условии объекты незавершенного строительства не могут иметь рыночной стоимости. При оценке таких объектов приходится определять иной тип стоимости, относящийся к правам на компанию, а не на собствен-

ность, или же предполагать отсутствие юридических ограничений.

Частично недостроенный объект обладает небольшой функциональностью (или не обладает ею вовсе) до стадии завершения строительства. Для незавершенного объекта маловероятно получение дохода в виде арендной платы, так как его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Поэтому при расчете стоимости объекта незавершенного строительства с позиции доходного подхода необходимо учесть затраты на окончание строительства, которые понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию. Полученную стоимость объекта необходимо уменьшить не только на величину затрат на окончание строительства, которые понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию, но и привести к дате про-

ведения оценки (дисконтирование). Для этого необходимо использовать метод капитализации дохода.

#### **Список использованных источников**

1. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объектов незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права. М., 2000. С.90.
2. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006. 496 с.
3. Мжельская И.В. Экономическая оценка объектов незавершенного строительства. Новосибирск, 2000. С.1–22.