

УДК 69.059.7

д.т.н., доц. Кравчуновская Т.С.,
к.т.н., доц., Заяц Е.И., Епифанцева С.В.,
ГВУЗ «Приднепровская государственная академия строительства и
архитектуры», г. Днепропетровск

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ И ВТОРИЧНОЙ ЗАСТРОЙКЕ ЖИЛЫХ МИКРОРАЙОНОВ

Рассмотрены методические подходы, применяемые при оценке объектов недвижимости при планировании и реализации проектов комплексной реконструкции и вторичной застройки жилых кварталов (микрорайонов).

Ключевые слова: комплексная реконструкция, вторичная застройка, проект, объект недвижимости, стоимость.

Актуальность темы.

Социально-экономическое развитие Украины связано с комплексным развитием территорий регионов. Одними из основных задач комплексного развития территорий регионов является обеспечение населения жильем, улучшение условий его проживания и устойчивого функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

Проблемы использования территории города Днепропетровска обусловлены историей освоения и методами обустройства функциональной структуры крупного промышленного города. Территория используется таким образом, что производственные и коммунальные объекты расположены вблизи жилых районов. Поскольку резервы свободных территорий для строительства жилых и общественных комплексов практически исчерпаны, необходимо реконструировать участки усадебной малоэтажной застройки и промышленные зоны, а также планировать расширение городской территории.

Комплексное развитие территории города Днепропетровска должно осуществляться по следующим основным направлениям:

- реорганизация функциональной структуры;
- реконструкция территорий со сносом ветхого и аварийного жилищного фонда, зон малоэтажной индивидуальной застройки [1; 2];
- развитие улично-дорожной сети города;
- реконструкция промышленных зон города;
- развитие функционально-планировочной структуры общегородского центра;
- развитие и модернизация инженерных инфраструктур;

- инженерная подготовка территории;
- озеленение и рекреации.

При комплексной реконструкции и вторичной застройке жилых кварталов (микрорайонов) может осуществляться снос устаревшего жилищного фонда и строительство нового жилищного фонда. При обосновании экономической целесообразности сноса необходимо учитывать стоимость объекта недвижимости, подлежащего сносу.

Вопросам оценки объектов недвижимости посвящены работы А.Н. Асаула [5], А.И. Драпиковского [6], И.Б. Ивановой [6], Д. Фридмана [7], Н. Ордуэя [7] и других.

Для оценки стоимости объекта недвижимости, подлежащего сносу, можно использовать затратный, доходный и сравнительный подходы [3; 4].

Цель исследования – анализ методов, используемых для оценки стоимости объектов недвижимости.

Материал исследования.

Украинский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики, связанные с последствиями мирового финансового кризиса. Вместе с тем рынок недвижимости представляет собой перспективную сферу вложения капитала.

При оценке объектов недвижимости необходимо учитывать состояние экономики, как при выборе различных методических подходов, так и при согласовании результатов оценки.

Доходный подход базируется на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи.

Основными методами доходного подхода является прямая капитализация дохода и косвенная капитализация дохода.

В расчете был использован метод прямой капитализации дохода, который используется в случае, если чистые операционные доходы одинаковы по всей величине и не ограничены по времени. Возможно также использовать метод прямой капитализации в случае, если прогнозируется снижение или увеличение стоимости объекта.

Стоимость определяется по формуле:

$$C_{\text{кап}} = D/R,$$

где $C_{\text{кап}}$ – стоимость недвижимости;

D – среднегодовой (постоянный) доход от аренды;

R – ставка капитализации.

Ставка капитализации позволяет перевести доход в стоимость недвижимости. В случае, если доходы по годам одинаковы и не ограничены во времени, коэффициент капитализации рассчитывается путем приравнивания к ставке дисконта. Ставка капитализации – это ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска альтернативные варианты инвестирования. Если не предусматривается участие заемного капитала, то значение ставки соответствует стоимости собственного капитала. При расчете методом кумулятивного построения ставка капитализации определяется путем суммирования безрисковой ставки с компенсациями за все виды рисков, присущих оцениваемому объекту:

$$R = R_a + \sum R_i ,$$

где R_a – безрисковая ставка;

R_i – компенсация за i -тый риск.

Величина компенсации рисков находится в диапазоне от 0 до 5%.

Безрисковая ставка приравнивается к ставке доходности по банковским депозитам со следующими характеристиками:

- депозиты принимаются валютными;
- величина депозита должна корреспондировать с величиной чистого операционного дохода;
- срок депозита должен соответствовать сроку получения чистых операционных доходов;
- депозиты используются для юридических лиц;
- ставка доходности по депозитам рассчитывается как средняя по депозитам системообразующих банков.

Источником дохода от эксплуатации недвижимости является арендная плата.

Арендная плата рассчитывается по ставкам, которые устанавливаются в виде платы за 1 м² в месяц в гривнах.

Среднегодовой (постоянный) доход от сдачи помещений в аренду будет равен:

$$D = A \cdot S \cdot 12 \cdot 0,98,$$

где A – арендная плата;

S – площадь оцениваемого объекта;

12 – количество месяцев;

0,98 – коэффициент, учитывающий операционные затраты.

При этом необходимо руководствоваться принципом наиболее эффективного использования объекта, суть которого состоит в учете зависимости рыночной стоимости объекта оценки от его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование объекта определяется как их наиболее вероятное использование, которое является физически возможным, определенным способом оправданным, юридически разрешенным и экономически целесообразным, в результате чего оцениваемые активы достигают наибольшей стоимости.

Сравнительный подход представляет собой процесс анализа информации о состоявшихся продажах и сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью. Процесс основан на трех принципах недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж подобных объектов моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Расчет стоимости оцениваемого объекта проводится по следующей формуле:

$$\tilde{N}_{\tilde{n}\tilde{d}} = \tilde{N}_{\tilde{a}\tilde{t}} / 1,2 \cdot \hat{E}_{\tilde{A}\tilde{O}} \cdot S \cdot \hat{E}_{\tilde{v}},$$

где C_{an} – стоимость 1 м² общей площади аналогичных помещений;

1,2 – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость 20%;

$K_{нбу}$ – курс НБУ на дату оценки;

S – общая площадь оцениваемых помещений, м²;

K_n – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости предложения и стоимости факта купли-продажи недвижимости.

Коэффициент K_n представляет собой процентную поправку для перехода к условиям фактической рыночной стоимости продажи объекта недвижимости.

При согласовании результатов оценки, полученных различными методическими подходами, окончательный вывод о стоимости объекта оценки принимается на основании руководящих принципов оценки и достоверности использования информации.

Выводы.

Тщательный анализ рыночных данных и правильное применение методов оценки объектов недвижимости является основой для определения обоснованной их стоимости. Это особенно важно при планировании и реализации проектов комплексной реконструкции и вторичной застройки жилых микрорайонов, поскольку установление продолжительности периода

получения дохода от объекта недвижимости и учет расходов на реконструкцию объекта недвижимости являются необходимыми при обосновании экономической целесообразности сноса объекта.

Перечень использованной литературы

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України від 22 грудня 2006 р. № 525-V [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

2. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій. Постанова Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. № 820 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

3. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

4. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

5. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

6. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости / [А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко и др.]; под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой. – Б.: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

7. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.

Анотація

В статті розглянуто методичні підходи, застосовувані при оцінці об'єктів нерухомості при плануванні та реалізації проектів комплексної реконструкції та вторинної забудови житлових кварталів (мікрорайонів).

Ключові слова: комплексна реконструкція, вторинна забудова, проект, об'єкт нерухомості, вартість.

Annotation

The article considers the methodological approaches used for evaluation of real estate objects in the planning and implementation of the projects of complex reconstruction and secondary building of residential quarters (micro-districts).

Keywords: complex reconstruction, secondary building, project, real estate object, value.