

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СТАТИСТИЧЕСКИХ МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ТИПОВЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Гайко Ю. І., Донбаський державний технічний університет, м. Алчевськ

Затратный подход в оценке недвижимости предусматривает определение текущей стоимости расходов на воспроизводство или замещение объекта оценки с дальнейшим корректированием их на сумму износа (обесценения).

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки рассчитывается как разница между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенная на величину рыночной стоимости земельного участка (прав пользования земельным участком) при существующем использовании. Совокупный износ земельных улучшений учитывает физический, функциональный и экономический износ.

Метод прямого воспроизводства, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможно, а также при соответствии существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения, как правило, применяется для определения стоимости замещения объекта, построенного (строящегося) по типовому проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Существует четыре основных метода определения стоимости замещения (воспроизводства):

- сравнительной единицы измерения (или удельной стоимости);
- поэлементный;
- сметный;
- индексный.

Оценка объектов недвижимости методом сравнительной единицы измерения осуществляется в настоящее время по трем основным направлениям:

1) использование удельной стоимости (1 м^3 строительного объема или 1 м^2 общей площади) функциональных объектов-аналогов по «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов» с последующим индексированием;

2) использование опосредованной стоимости строительства 1 м^2 общей площади функциональных объектов-аналогов согласно сборника «Ценообразование в строительстве»;

3) использование фактической рыночной стоимости реализации 1 м^2 общей площади функциональных объектов-аналогов (данные изучения рынка первичного жилья или коммерческих объектов в населенном пункте).

В строительной проектной практике накоплено значительное количество типовых проектов, использование которых позволило бы оценщикам получить более достоверные результаты оценочной стоимости

конкретных объектов в рамках затратного подхода. Это объясняется тем, что значительная часть оцениваемых сегодня объектов построена в свое время именно по этим типовым проектам. Одним из источников таких типовых проектов является «Строительный каталог» Центрального института типового проектирования бывшего Госстроя СССР. В части 2 этого каталога собраны каталожные листы типовых проектов и типовых проектных решений предприятий, зданий и сооружений различного функционального назначения, объемно-планировочного и конструктивного решения, зонального размещения и пр.

Значительное количество типовых проектов не позволяет оценщику иметь все сборники у себя «под рукой», а их поиск в технических библиотеках вузов и проектных институтов отнимает львиную долю времени, отведенную для оценки объекта. В этих условиях совершенствование методов оценки недвижимости в рамках затратного подхода может осуществляться с применением теории математической статистики, все чаще привлекающей внимание оценщиков в последние годы. Как показал анализ публикаций, наиболее широко используются статистические методы для получения и обработки результатов расчета рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом (метод аналогов продаж), но и в рамках затратного подхода также имеется значительный статистический материал, который позволит оценщикам использовать новый метод (назовем его «метод статистической обработки каталожных листов») и получать вполне достоверные результаты оценки недвижимости в кратчайшие сроки.

В основу определения стоимости объектов недвижимости по каталожным листам авторами статьи положена гипотеза о взаимосвязи стоимостных показателей объекта и их технических характеристик, в частности о взаимосвязи сметной стоимости строительно-монтажных работ и строительного объема здания. Исследование этой взаимосвязи осуществляется с помощью методов регрессионно-корреляционного анализа. Для получения регрессионных зависимостей были приняты выборки от 80 до 130 объектов в каждой функциональной группе типовых зданий и сооружений. Всего исследованием охвачено около 700 типовых проектов «Строительного каталога» за 1985–1990 годы.

Подставив в уравнение значение строительного объема оцениваемого здания, проиндексировав полученную стоимость с учетом соответствующего индекса изменения рыночной стоимости строительно-монтажных работ и индекса инфляции на дату оценки, отняв стоимость совокупного износа и добавив прибыль инвестора, а также стоимость земельного участка (прав пользования земельным участком), можно получить стоимость объекта недвижимости затратным подходом.

Полученные модели носят укрупненный характер и, возможно, обладают определенными погрешностями, однако они позволяют оперативно и с достаточной для практики точностью получить сметную стоимость строительно-монтажных работ и рыночную стоимость типовых зданий и

сооружений различного функционального назначения как на стадии технико-экономического обоснования строительства в процессе разработки инвестиционных проектов или бизнес-планов, так и в случае проведения независимой оценки недвижимости.