

УДК 657.922(075.8)

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: РАСЧЕТ УРОВНЯ КОРМАРАЛЬНОСТИ

А.В. БАЙКОВСКАЯ
(ООО «АПРИОРИ»)

Приведено обоснование необходимости учета специфики функционирования отношений в сфере объектов незавершенного строительства при определении их рыночной стоимости. Рассмотрено влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости на различных стадиях строительства.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, оценка, оценочная деятельность, недвижимость, коэффициент готовности, стадия строительства, кормаральность.

Введение. В структуре управления собственностью отдельное место занимает принятие решений о приобретении и продаже объектов незавершенного строительства. Статус таких объектов, их стоимость, а также логика управления ими во многом определяют эффективность инвестиций и динамику развития инфраструктуры отдельных регионов и государства в целом. Особое значение имеет методика определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства в современной России. Рынок недвижимого имущества изобилует объектами незавершенного строительства как недвижимости, относящейся к государственной и муниципальной собственности, так и объектов, находящихся в частной собственности. Плановая экономика передала в наследие рыночной экономике «долгострой», экономика «переходного» периода породила большое количество неэффективных собственников, не способных завершить собственные инвестиционные проекты в условиях нестабильной экономики. Это лишь некоторые варианты, иллюстрирующие примеры так называемой «заморозки» огромных ресурсов, не нашедших эффективного применения в современной России [1].

Незавершенное строительство можно рассматривать как неудачную реализацию инвестиционных проектов, в которых конкретные инвесторы, склонные к повышенным рискам, в условиях неблагоприятного инвестиционного климата не смогли реализовать свои проекты. Для того чтобы вернуть хотя бы часть вложенных средств, многие из них готовы отказаться от начатых проектов и реализовать объекты незавершенного строительства на открытом рынке более эффективным собственникам.

Решение данного вопроса является важным и для развития регионов РФ. Это подтверждает тот факт, что из всего объема объектов незавершенного строительства только на землях городских территорий находится 51,5 %. Это означает, что часть наиболее привлекательных городских территорий с развитой инфраструктурой «заморожены» в своем развитии вместе с находящимися на них объектами незавершенного строительства и не дают экономической отдачи.

Практика показывает, что традиционный подход к оценке объектов незавершенного строительства по учетной стоимости (стоимости затрат) не отражает интересы участников современного рынка, поэтому рынок объектов незавершенного строительства продолжительное время находится в стагнации, и существует острая необходимость определения адекватной требованиям рынка стоимости объектов незавершенного строительства. На фоне быстро меняющихся рыночных условий эта задача оказалась достаточно сложной, требующей разработки новой методики оценки стоимости объектов незавершенного строительства в условиях неопределенности. Существующие в настоящее время методики и нормативные документы не решают задачу оценки стоимости объектов незавершенного строительства с учетом их специфики.

Определение рыночной стоимости незавершенных объектов строительства основывается на принципе учета спроса и предложения, ожидания, замещения, конкуренции, а также наи-

лучшего и наиболее эффективного использования. На практике реализуется, в основном, затратный подход к оценке, сравнительный подход имеет крайне ограниченное применение из-за сложностей расчета поправочных коэффициентов. От доходного подхода оценщики отказываются в силу невозможности извлекать доходы от неэксплуатируемого объекта до момента завершения строительства. Таким образом, существующие методы оценки объектов незавершенного строительства не учитывают специфические особенности незавершенных объектов, а, следовательно, не отражают реальной их стоимости [2].

В зарубежной и отечественной литературе большое внимание уделено вопросу анализа внешней среды рынка недвижимости. Существует ряд моделей факторного анализа влияния внешней среды, но часто все сводится к перечислению и группировке факторов при отсутствии каких-либо показателей, характеризующих состояние внешней среды рынка в целом [3 – 5]. Необходимо отметить, что активные исследования в области оценки инвестиционной привлекательности регионов и городов могут использоваться при рассмотрении макросреды локального рынка недвижимости. Как правило, в предлагаемых методиках недостаточно изученными остаются связи и зависимости между самим рынком и средой, в которой он формируется [6].

В настоящее время все более актуальной становится проблема, связанная с поиском категории, которая в полной мере характеризовала бы состояние потребностей современного рынка недвижимости, его взаимосвязи с существующими теоретическими основами экономики недвижимости. Для характеристики соответствия концептуально-теоретических подходов к оценке объектов незавершенного строительства рыночным реалиям представляется необходимым ввести категорию «кормаральность» (англ. – *corresponding to market reality*), отражающую степень адекватности методов оценки логике формирования реальной рыночной стоимости объекта, учитывающей законы спроса и предложения. Данный термин является компиляцией слогов двух английских и одного русского слова, входящих в сочетание «соответствие рыночной реальности». Именно соответствие стоимости объектов недвижимости на различных стадиях строительства динамике реального спроса и предложения, по нашему мнению, является ведущим фактором благополучного развития рынка недвижимого имущества и особенно в условиях нестабильной экономической ситуации.

Кормаральность – это соотношение между результатом оценки объекта недвижимости на различных стадиях строительства, полученным в соответствии с существующими подходами (R_{st}), и результатом, который может быть получен с учетом факторов влияния внешней среды на объект незавершенного строительства (R):

$$K_{КОР} = \frac{R_{st}}{R}. \quad (1)$$

Для устранения несоответствия между существующими теоретическими подходами оценки объектов незавершенного строительства и практическими реалиями, которые эти подходы не учитывают из-за отсутствия методик, позволяющих отразить особенности объектов недвижимости на различных стадиях строительства до ввода их в эксплуатацию, достаточно рассмотреть существующие проблемы, с которыми сталкиваются оценщики при определении стоимости объектов незавершенного строительства. Эти проблемы связаны, прежде всего, с невозможностью получения обоснованной рыночной стоимости объектов незавершенного строительства из-за несоответствия методик, существующих в теории оценки, не учитывающих полностью текущие рыночные условия, оказывающие влияние на объекты незавершенного строительства в силу их специфики. Это создает барьеры для корректной оценки объектов незавершенного строительства в условиях современного рынка недвижимости, так как каждый из существующих подходов к оценке (доходный, затратный и сравнительный) базируется на определенных критериях, учитывающих специфику оцениваемых объектов, или необходимо создание подходов и методов для определения этих критериев.

Причиной появления термина «кормаральность» является парадоксальная ситуация, сложившаяся в реальной практике оценки объектов незавершенного строительства. С одной стороны, подходы, существующие в теории оценки, стали общепринятыми. С другой стороны, практика показывает, что применяемые в настоящее время методики и нормативные документы не решают задачи адекватной оценки стоимости объектов незавершенного строительства в контексте конкретного рынка недвижимости.

Учет конкретных рыночных факторов в рамках каждого подхода к оценке, наиболее сильного их влияния на тот или иной подход к оценке помогут выявить показатель корректировки и изменения существующих методик оценки. Таким показателем и будет служить уровень кормаральности, для расчета которого необходимо выбрать критерии сопоставления. Мероприятия по разработке критериев для создания методик оценки объектов незавершенного строительства в зависимости от влияющих на них извне рыночных условий приведены в табл. 1.

Таблица 1

Мероприятия по совершенствованию существующих методик оценки с учетом рыночных условий

Подходы	Рыночные условия, препятствующие применению существующих методов в рамках подхода	Модернизация методик с учетом рыночных реалий для возможной практической реализации
Затратный	Подверженность объектов незавершенного строительства более высокой степени физического, функционального износов	Разработка критериев для обоснованного расчета физического и функционального износов объектов незавершенного строительства
	Необходимость точного определения степени готовности объекта	Разработка адекватных методик определения стоимости объектов незавершенного строительства в зависимости от степени готовности
Сравнительный	Отсутствие на рынке аналогичных объектов	Разработка методики расчета стоимости объектов незавершенного строительства, позволяющая сравнивать их с объектами-аналогами, завершенным строительством, и получение корректной стоимости с учетом введения поправок, отражающих специфику оцениваемого объекта
	Сложность расчета поправочных коэффициентов при сравнении с объектами-аналогами	Введение критериев расчета показателей сравнения объекта оценки с объектами-аналогами и их обоснование
Доходный	Необходимость информации о сроках окончания строительства оцениваемого объекта незавершенного строительства	Разработка методики расчета реального времени, необходимого для окончания строительства с учетом степени готовности объекта в случае отсутствия прогнозируемых сроков завершения строительства или их нарушения
	Невозможность получения дохода от эксплуатации объекта незавершенного строительства до момента завершения строительства	Внесение предположения об условной завершенности оцениваемого объекта и дальнейшая корректировка существующих методик оценки стоимости объекта незавершенного строительства с учетом этого условия

Таким образом, все имеющиеся недостатки существующих методик определения стоимости объектов незавершенного строительства являются отражением уровня кормаральности: чем корректнее определена рыночная стоимость объекта, тем более применимой на практике становится методика, а, следовательно, более кормаральным будет соответствие стоимости объекта сложившемуся рынку.

В теории методические подходы, используемые при оценке рыночной стоимости незавершенных строительством объектов, соответствуют сложившимся и изложенным в стандартах подходам, применяемым к оценке готовых объектов [7].

Причиной достаточно низкого уровня кормаральности, существующего в настоящее время, является сложная концептуальная структура методических подходов к оценке объектов недвижимости: с одной стороны, существует четкий, прозрачный и содержательный алгоритм оценки объектов недвижимости, с другой стороны, на уровне рабочего инструментария четкость алгоритма размывается и фактически приходится постоянно проектировать инструменты для оценки каждого объекта.

Данная проблема не всегда признается специалистами, поскольку это затруднительно для собственников и менеджеров, принимающих инвестиционные решения. Однако для специалистов-оценщиков данная проблема является актуальной и требующей оперативного решения.

Существенное влияние на алгоритмическую стройность процесса расчета и обоснования рыночной стоимости объекта незавершенного строительства также оказывает наличие ряда ключевых проблем, которые ранее были перечислены как неблагоприятные условия, препятствующие применению существующих методов (табл. 1). Указанная методологическая проблема теории оценки объектов незавершенного строительства предопределяет невозможность применения полностью формализованных подходов к оценке такой недвижимости. Имеющийся практический инструментарий базируется на глубинном противоречии, с которым приходится сталкиваться в теории оценки. Существование рыночных барьеров резко снижает достоверность получаемых результатов стоимости и, как следствие, снижает доверие к практической ценности расчета и его обоснованиям. Одним из возможных выходов является формирование методики определения стоимости объектов незавершенного строительства путем учета факторов влияния внешних рыночных барьеров на его стоимость.

С точки зрения системного подхода необходимо рассмотреть взаимосвязь внешних факторов со стоимостью конкретного объекта незавершенного строительства. Изменения, происходящие в настоящее время во внешнем мире, заставили обратить на влияние факторов внешней среды еще большее внимание. Влияние данных факторов на стоимость объекта незавершенного строительства и будет определять уровень кормаральности. Необходимость всестороннего анализа факторов рынка, оказывающих влияние на создание, динамику функционирования и степень завершенности рынка объектов незавершенного строительства, позволит более тщательно и взвешенно подходить к выбору методик определения стоимости таких объектов и избежать возможных ошибок при их оценке.

Основными факторами влияния обстоятельств на ситуацию, складывающуюся во внешней среде по отношению к объектам незавершенного строительства, является группа факторов, которые связаны с показателями, являющимися определяющими при расчете стоимости объекта незавершенного строительства (табл. 2). Количественное влияние факторов приведено на примере объекта незавершенного строительства «XXX».

Таблица 2

Анализ уровня влияния факторов внешней среды на объект незавершенного строительства «XXX»

№ п/п	Факторы влияния непредвиденных обстоятельств на ситуацию, складывающуюся во внешней среде	Количественное влияние фактора (q_i), балл		
		1	2	3
1	2	3	4	5
1	Подверженность более высокой степени износа: – для завершенного строительством объекта – 1; – при проведении мероприятий по консервации объекта незавершенного строительства и приостановлении строительства – 2; – при отсутствии мероприятий консервации и приостановлении строительства – 3			x
2	Степень готовности объекта (учитывается риск незавершения строительства, невозможности достройки) [8]: – свыше 70% – 1; – от 30% до 70% – 2; – до 30% – 3		x	
3	Наличие/отсутствие на рынке прямых аналогов для сравнения: – наличие на рынке прямых объектов-аналогов незавершенного строительства – 1; – наличие на рынке объектов-аналогов незавершенного строительства с различной степенью готовности и назначением – 2; – отсутствие на рынке объектов-аналогов незавершенного строительства, наличие завершенных строительством объектов аналогичного назначения – 3	x		

1	2	3	4	5
4	Сроки окончания строительства: – есть планируемые сроки окончания строительства – 1; – строительство объекта ведется, но к планируемым срокам окончания строительства объект сдать не удастся, сроки сдвигаются – 2; – строительство приостановлено или прекращено, сроки окончания неизвестны – 3		x	
5	Возможность прогнозирования денежных потоков, получаемых от владения объектом незавершенного строительства после завершения строительства и сдачи его в эксплуатацию: – прогнозируемые сроки завершения строительства не превышают установленные СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» – 1; – прогнозируемые сроки завершения строительства превышают установленные СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» не более чем на 10% – 2; – прогнозируемые сроки завершения строительства превышают установленные СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» более чем на 10% – 3		x	

Влияние таких факторов на объект незавершенного строительства, зависит от того, в какой среде происходит взаимодействие: с незначительной степенью риска, с умеренной степенью риска и с высокой степенью риска.

Для каждой степени влияния характерно количественное значение баллов (рис. 1).

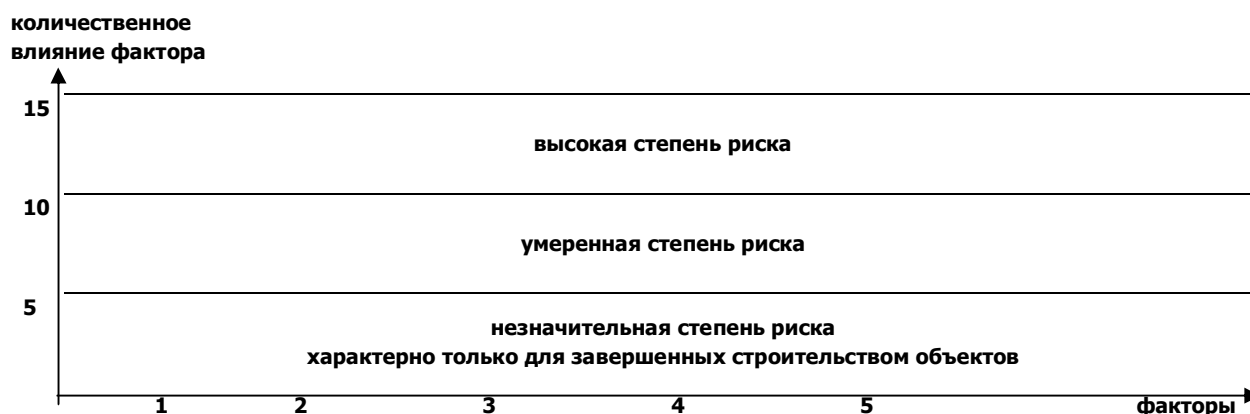


Рис. 1. Распределение влияния факторов внешней среды на объект незавершенного строительства

Каждому анализируемому фактору по рассматриваемым критериям экспертно определяется количественная оценка и присваивается ранг соответственно его степени влияния, исходя из 5-балльной системы оценки, где 1 – наименьшая степень влияния, 5 – наивысшая степень влияния фактора соответственно. Таким образом, можно определить уровень кормаральности

$$E_{КОР} = \sum_{i=1}^n q_i d_i, \quad (2)$$

где $E_{КОР}$ – уровень кормаральности; q_i – ранг, присвоенный i -му фактору; d_i – весовой коэффициент i -го фактора; n – количество факторов, $n = 1, 2, 3$.

Методика расчета влияния факторов предполагает определение веса каждого фактора на основе их ранжирования. Весовые коэффициенты присваиваются в зависимости от мнения группы экспертов по каждому анализируемому фактору. Эксперты выбирают один из пяти вариантов в

зависимости от степени влияния. Наибольший вес присваивается фактору, имеющему наибольшее влияние на оцениваемый объект. Рассчитываем удельный вес фактора

$$d_i = \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n q_i}. \quad (3)$$

Пример расчета уровня кормаральности по таблице взвешенных рисков на примере объекта незавершенного строительства «XXX» приведен в табл. 3. Полученный результат уровня кормаральности $E_{КОР}$ при оценке объекта «XXX» равен 8,188. Это свидетельствует о том, что объект находится в среде с умеренной степенью риска, для которой характерно наличие на рынке объектов-аналогов, а также информации по прогнозируемым срокам окончания строительства, а, следовательно, возможно применение сравнительного и доходного подходов к оценке данного объекта.

Таблица 3

Расчет уровня кормаральности на примере объекта незавершенного строительства «XXX»

Факторы риска	Ранг				
	1	2	3	4	5
Подверженность более высокой степени износа	0	0	3	0	0
Степень готовности объекта (учитывается риск незавершения строительства, невозможности достройки)	0	0	0	0	2
Наличие/отсутствие на рынке прямых аналогов для сравнения	1	0	0	0	0
Сроки окончания строительства	0	0	0	2	0
Возможность прогнозирования денежных потоков, получаемых от владения объектом незавершенного строительства после завершения строительства и сдачи его в эксплуатацию	0	2	0	0	0
Итоговая сумма по фактору	1	4	9	8	10
Весовые коэффициенты (d_i)	0,03	0,13	0,28	0,25	0,31
Значение	0,031	0,500	2,531	2,000	3,125
Уровень кормаральности ($E_{КОР}$)	8,188				

Таким образом, в данной зоне возможно получение адекватной рыночной стоимости объекта с учетом риска инвестирования и принятие управленческого решения.

Алгоритм реализации математического подхода к определению уровня кормаральности представлен на рис. 2.

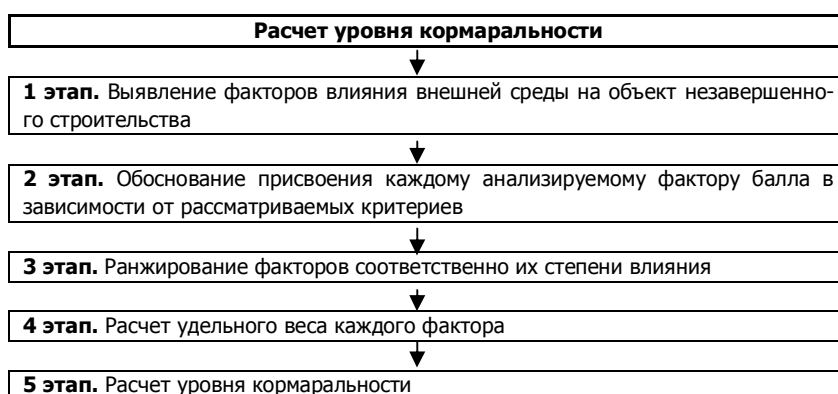


Рис. 2. Алгоритм расчета уровня кормаральности

Результаты расчетов показали, что уровень кормаральности принимает значения от 3,667 до 11, причем значения 3,667 он достигает при незначительной степени влияния внешних факторов (незначительный уровень риска), а значение 11 – при максимально высокой степени влияния внешних факторов (высокая степень риска).

Выводы. Полученный результат отражает степень влияния кормаральности на оцениваемый объект незавершенного строительства, что поможет в процессе определения рыночной стоимости такого объекта установить:

- в рамках доходного подхода соответствующую степень риска вложения в конкретный объект незавершенного строительства (целесообразность его дальнейшего финансирования или приобретения). Данный показатель может быть применен в качестве составляющей при расчете нормы отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования (ставки дисконтирования);

- в рамках сравнительного подхода целесообразность применения подхода, в случае применения позволяет рассчитать дополнительную поправку при сравнении с объектами-аналогами. Если степень влияния внешних факторов незначительная, то это означает, что характеристики и потребительские качества объекта оценки как товара очень низки, в этом случае следует отказаться от применения сравнительного подхода как дающего наименее корректную рыночную стоимость объекта, поскольку в стоимость оцениваемого объекта при сравнении будет вводиться значительное число поправок и корректирующих коэффициентов, суммарное значение которых в итоге может достигнуть высокого значения, что будет говорить о значительных различиях объекта оценки и объектов-аналогов. В случае если степень влияния внешних факторов умеренная, то рекомендации сводятся к применению сравнительного подхода, но при этом следует, по возможности, сравнивать его также с объектами незавершенного строительства, в отношении которых также действуют факторы влияния обстоятельств на ситуацию, складывающуюся во внешней среде, что поможет получить корректный результат рыночной стоимости. Когда степень влияния внешних факторов высокая, это дает возможность оценщику включать в число сопоставимых объектов-аналогов объекты как незавершенные, так и завершенные, и вводить по отношению к последним дополнительную корректировку;

- в рамках затратного подхода разницу (погрешность) в величине совокупного износа (физического, функционального и внешнего) объекта незавершенного строительства в сравнении с аналогичным объектом той же группы капитальности, но завершенного строительством, что позволит отразить более интенсивное влияние внешней среды на незавершенные объекты, а, следовательно, и более высокую степень износа.

Расчет адекватной стоимости объектов незавершенного строительства является важным фактором стимулирования развития данного сегмента рынка недвижимости, что имеет большое значение как для инвесторов и покупателей объектов, так и собственников, заинтересованных в активизации спроса на объекты, в которых «заморожены» значительные средства, способные приносить весомую прибыль при их конвертации в другие виды бизнеса и предпринимательской деятельности. Именно поэтому статичность принятых теоретических подходов требует уточнения в соответствии с возникновением новых рыночных условий, связанных с формированием адекватной спросу стоимости объектов недвижимости на всех стадиях строительства.

Библиографический список

1. Воданюк С.А. Базовые понятия оценки – цель, объект, предмет, задачи / С.А. Воданюк // *Вопр. оценки.* – 2009. – № 4. – С. 55–58.
2. Доможирова Н.Н. Особенности оценки объектов незавершенного строительства / Н.Н. Доможирова, А.В. Байковская // *Вестн. УГТУ – УПИ.* – 2009. – № 3. – С. 15.
3. Таха Х.А. Введение в исследование операций / Хэмди А. Таха. – 7-е изд. – М.: Вильямс, 2007. – 912 с.
4. Barton P. Modeling in the economic evaluation of health care: selecting the appropriate approach / P. Barton, S. Bryan, S. Robinson // *Journal of health services research & policy.* – 2004. – № 9(2). – P. 110–118.

5. Briggs A. Decision Modelling for Health Economic Evaluation / A. Briggs, K. Claxton, M. Sculpher. – Oxford University Press, 2007. – 237 p.
6. Практические аспекты оценки коммерческой и жилой недвижимости, объектов незавершенного строительства и земельных участков // Банковское кредитование. – 2007. – № 3.
7. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2009.
8. Городнова Н.В. Методический подход к оценке сроков завершения строительства объектов государственно-частными партнерствами / Н.В. Городнова, А.В. Байковская // Стратегический управленческий анализ. – 2011. – № 3.

Материал поступил в редакцию 06.07.11.

References

1. Vodanyuk S.A. Bazovy`e ponyatiya ocenki – cel`, ob`ekt, predmet, zadachi / S.A. Vodanyuk // Vopr. ocenki. – 2009. – # 4. – S. 55–58. – In Russian.
2. Domozhirova N.N. Osobennosti ocenki ob`ektov nezavershyonnogo stroitel`stva / N.N. Domozhirova, A.V. Bajkovskaya // Vestn. UGTU – UPI. – 2009. – # 3. – S. 15. – In Russian.
3. Taxa X.A. Vvedenie v issledovanie operacij / Xe`mdi A. Taxa. – 7-e izd. – M.: Vil`yams, 2007. – 912 s. – In Russian.
4. Barton P. Modeling in the economic evaluation of health care: selecting the appropriate approach / P. Barton, S. Bryan, S. Robinson // Journal of health services research & policy. – 2004. – # 9(2). – P. 110–118.
5. Briggs A. Decision Modelling for Health Economic Evaluation / A. Briggs, K. Claxton, M. Sculpher. – Oxford University Press, 2007. – 237 p.
6. Prakticheskie aspekty` ocenki kommercheskoj i zhiloj nedvizhimosti, ob`ektov nezavershyonnogo stroitel`stva i zemel`ny`x uchastkov // Bankovskoe kreditovanie. – 2007. – # 3. – In Russian.
7. Ocenka nedvizhimosti: uchebnik / pod red. A.G. Gryaznovoj, M.A. Fedotovoj [i dr.]. – M.: Finansy` i statistika, 2009. – In Russian.
8. Gorodnova N.V. Metodicheskij podxod k ocenke srokov zaversheniya stroitel`stva ob`ektov gosudarstvenno-chastny`mi partnyorstvami / N.V. Gorodnova, A.V. Bajkovskaya // Strategicheskij upravlencheskij analiz. – 2011. – # 3. – In Russian.

ESTIMATION TECHNIQUE OF UNFINISHED BUILDING COST: CALCULATION OF CORRESPONDENCE TO MARKET REALITY

A.V. BAIKOVSKAYA
(LLC «APRIORI»)

Appreciating the necessity of the specific relations in the sphere of the unfinished buildings under the determination of the market value is substantiated. The influence of the external factors on the value of the real property at various construction phases is considered.

Keywords: facility under construction, assessment, estimated activity, real property, factor of readiness, stage of construction, correspondence to market reality.