УДК 528.44: 332.62

В.Г.ГОРЕЛИКОВ, Л.К.ГОРШКОВ
Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Массовая оценка недвижимости не позволяет учесть индивидуальные особенности зданий, которые могут оказать существенное влияние на стоимость объекта. В этом случае определенные трудности возникают при расчете функционального износа. Предлагается метод оперативного определения функционального износа недвижимости с применением сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Mass evaluation of the property does not take into consideration individual peculiarities of private buildings. These peculiarities exercise influence on the cost of the buildings. There are certain difficulties in evaluation of functional amortization. At the given work there is a course of action for evaluating functional amortization is proposed.

Составной частью кадастровых работ является определение стоимости недвижимости, которая является основой для налогообложения. Ее в основном определяют методами массовой оценки [3]. Массовая оценка, как и оценка единичных объектов недвижимости, представляет собой определенные методы расчета стоимости. Они отличаются только масштабом. Модели массовой оценки учитывают больше условий, модели оценки единичных объектов отражают рынок одного варианта землепользования на ограниченной территории. Критерии качества оценки при этом тоже различны. Качество массовой оценки измеряется статистическими методами, построенными на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой моделью территории. При оценке единичных объектов качество оценки определяется небольшим числом сравнимых объектов недвижимости, которые проданы.

Для оценки объектов недвижимости используют три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный [1, 4]. В условиях отсутствия развитой базы данных (что характерно для отечественного рынка) возникают определенные трудности при использовании сравнительного и доходного подходов.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости строений на участке за вычетом накопленного износа. Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Этот подход наиболее применим при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

При кадастровых работах затратный подход широко используется при оценке стоимости для расчета налога с комплекса недвижимости. В этом случае определенные трудности возникают при расчете износа,

особенно его составляющей – функционального износа, из-за чего этот параметр довольно часто просто не учитывается, что, в свою очередь, может привести к завышению налогооблагаемой базы. Ошибка окажется особенно существенной, если в основу начисления налога будет положена рыночная стоимость недвижимости. Функциональный износ связывается с потерей стоимости из-за несоответствия объекта требованиям рынка. Это может быть большая высота и толщина стен, несовременная планировка, интерьер и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Под устранимым понимается такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем прирост стоимости объекта за счет устранения износа. Неустранимый износ имеет место, когда затраты на устранение износа превышают прирост стоимости объекта.

Особенно неустранимый функциональный износ характерен для строений старого фонда и «сталинских домов» и, в первую очередь, связывается с высокими потолками. В таких, например, четырехэтажных домах вместо получения дохода от сдачи в аренду пяти этажей имеет место доход от сдачи в аренду только четырех этажей. Доведение объекта до наилучшего и наиболее эффективного использования требует наличие еще одного этажа.В таком случае износ определяется как потеря дохода, относящегося к отсутствию этажа, за вычетом стоимости этой позиции, если бы она была включена в стоимость нового строительства. Достаточно просто и с определенной степенью точности такой функциональный износ может быть просчитан с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) [1, 2]. Последовательность такого расчета следующая.

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости определяется восстановительная стоимости с ее последующим пересчетом по индексам:

$$C = C_п K_1 K_3 K_3,$$

где С – восстановительная стоимость оцениваемого объекта без учета износа в текущих ценах; $C_п$ – первоначальная восстановительная стоимость оцениваемого объекта без учета износа в ценах 1969 г.; K_1 – индекс цен перехода от базовых цен 1969 г. к ценам 1984 г.; K_2 – индекс перехода цен 1984 г. к ценам 1991 г.; K_3 – индекс перехода цен с 1991г. на уровень года оценки.

2. Выделяются конструктивные элементы здания, относящиеся к строительству этажа, их удельные веса в процентах суммируются.

3. Исходя из полученного суммарного удельного веса и восстановительной стоимости здания, определяются затраты на строительство этажа.

4. Разница стоимости доходов с одного этажа и затрат на его строительство составит стоимость неустранимого функционального износа.

Расчет поясним на примере. Оценке подлежит четырехэтажное здание с высотой потолков 4,5 м. Настоящая стоимость дохода с аренды этажа составляет 300 тыс. у.е. Восстановительная стоимость здания 1 млн у.е. Доведение объекта до наилучшего и наиболее эффективного использования требует наличия еще одного этажа. Стоимость строительства еще одного этажа определим, исходя из удельных весов конструктивных элементов здания (см. таблицу).

Удельные веса отдельных конструктивных элементов здания

Элементы здания	Удельный вес элемента, %	Элементы, относящиеся к строительству этажей
Короткоживущие:		
Крыша	2	-
Полы	9	9
Проемы	8	8
Внутренние инженерные сети	13	13
Внутренняя отделка	18	18
Долгоживущие:		
Фундамент	10	-
Наружные стены	20	-
Перекрытия	16	16
Прочие	4	1
Итого	100	65

Стоимость строительства одного этажа составит: 0,65·1000000/4 = 162500 у.е. Стоимость неустранимого функционального износа 300000 – 162500 = 137500 у.е.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Александров В.Т.* Ценообразование в строительстве. СПб: Питер, 2001.

2. Сборник № 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. М.: Стройиздат,1970.

3. *Севостьянов А.В.* Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру: Учеб.-практ. пособие. М.: Фирма Блок, 2000.

4. *Тарасевич Е.И.* Оценка недвижимости. СПб: Изд-во Санкт-Петербургского технического ун-та,1997.