

*Данилова Дарья Александровна,*

*студентка 4 курса;*

*научный руководитель – Домнина Светлана Валентиновна,*

*д-р экон. наук, доцент,*

*ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»,*

*г. Самара, Россия*

## **ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В статье рассмотрены особенности определения стоимости незавершенного строительства и обозначены сложности этого процесса. Указаны основные подходы к оценке незавершенного строительства и факторы их выбора. Приведена квалификация стадий готовности объекта в строительстве, а также выявлены этапы оценки данных объектов.

**Ключевые слова:** незавершенное строительство, оценка объектов незавершенного строительства, задел, избыточное незавершенное строительство, оценщик, степень готовности объекта, доходный подход.

Имущественная составляющая является важной составляющей уровня и качества жизни населения региона [1, с. 20]. Однако, к сожалению, не все объекты строительства вовремя становятся объектами недвижимости и начинают удовлетворять первичную человеческую потребность – потребность в безопасности. Часть из них остается объектами незавершенного строительства, главная задача при управлении которыми – это поиск варианта наиболее эффективного использования. Для этого, в первую очередь, необходимо оценить такой объект.

Осуществление оценки незавершенного строительства – это задача актуальная и весьма сложная задача, требующая от оценщиков опыт и специальные знания. Нередко недостроенный объект имеет небольшую функциональность (либо же, вовсе не имеет) до стадии окончательного завершения строительства. Кроме этого, для незавершенного объекта вероятность получения дохода в виде арендной платы маловероятна, а также

практически не представляется возможным нахождение на рынке данных по продаже аналогичных незавершенных объектов [2, с. 25].

Исследователи В.В. Печенкина и Е.В. Васильченко под незавершенным строительством понимают затраты застройщика, связанные с возведением объектов строительства непосредственно до их ввода в эксплуатацию, либо передачи инвестору [3, с. 45].

Важно также различать незавершенное строительство в качестве задела, то есть это объем капитальных вложений, которые только должны быть выполнены к концу планируемого периода с целью обеспечения выполнения работ на определенном объекте в последующих периодах, а также сдачи данного объекта согласно проектным срокам. Также под ним можно понимать избыточное незавершенное строительство, то есть объем тех капитальных вложений в строительство определенных объектов, которое осуществляется с превышением прописанных в проекте сроков либо остановлено (прекращено).

В оценочной практике на сегодняшний день имеются различные мнения в отношении подходов и методов определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства. При этом влияние на выбор методов и подходов к оценке может оказать назначение незавершенного объекта; процент его готовности; возможность окончания данного строительства либо же перепрофилирование этого объекта, наличие возможности изменения его эксплуатационных характеристик; продолжительность нахождения объекта в процессе строительства и процессе незавершенности; фактическое состояние объекта.

При осуществлении оценки по возможности необходимо применить следующие три подхода: сравнительный, доходный, затратный. При оценке объектов незавершенного строительства должны производиться:

- 1) определение класса объектов и сегмента рынка;
- 2) выявление юридического статуса данного объекта;
- 3) оценка технического состояния этого объекта, включающая в себя

следующие шаги: определение технических и физических характеристик данного объекта недвижимости, а также его элементов; выявление всех видов износа; определение степени готовности.

Принятая в практике квалификация стадий строительства в зависимости от степени готовности определенного объекта недвижимости показана в проведенной ниже таблице [4, с. 83].

Таблица 1 – Квалификация стадий строительства

Степень готовности объекта, %	Наименование степени готовности	Объем выполненных работ
1-15	Очень низкая степень	Выполнены проектно-изыскательские работы, осуществлен отвод земельного участка, подготовлен котлована, выстроен фундамент и др.
15-50	Низкая степень	Выстроены стены, положены перекрытия и кровли и некоторые другие конструктивные элементы
50-80	Высокая степень	Обустроены элементы кровли, а также внутренних коммуникаций
Больше 80	Объект на стадии завершения	Осуществляется завершающая стадия строительства объекта, производится внутренняя отделка, осуществляется благоустройство прилегающей территории, выполняются прочие работы

4) проведение анализа достоверности строительной, а также проектной и иной документации. На этой стадии осуществляется анализ рынка недвижимости незавершенного строительства. Оценщик на этом этапе занимается изучением и анализом сметной и проектной строительной документации с целью определения достоверности объема и состава работ фактическим данным, делает вывод о вероятных отклонениях при будущем строительстве фактической стоимости данного объекта от сметной. Также проводится анализ рынка недвижимости, который относится именно к оцениваемому сегменту рынка;

5) Выбор наиболее эффективного использования объекта, под которым понимается разумное, разрешенное и вероятное использование незанятой земли либо же улучшенного объекта недвижимости, являющийся юридически допустимым, физически возможным, наиболее целесообразным с финансовой позиции, и обеспечивающим максимальный экономический эффект.

Укажем, что сравнительный подход при оценке объектов незавершенного строительства применяется очень редко по причине низкого числа предложений на рынке такой недвижимости, а также сильного различия объектов между собой. Доходный подход лучше применять при оценке объектов недвижимости с высокой степенью готовности. В случае расчета стоимости объекта незавершенного строительства метод дисконтированных денежных потоков преимущественно опираются на прогнозируемые доходы. Прогнозирование денежных потоков должно строиться с момента сдачи объекта в эксплуатацию.

В качестве заключительного этапа оценки незавершенного строительства выступает согласование результатов, которые были получены доходным, затратным, а также сравнительным подходами. Кроме этого, осуществляется расчет адекватной стоимости объектов незавершенного строительства для 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, способные приносить весомую прибыль при их конвертации. Именно поэтому статичность принятых теоретических подходов требует уточнения в соответствии с возникновением новых рыночных условий, связанных с формированием стоимости объектов незавершенного строительства.

#### *СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ*

*1. Домнина С.В. Методологические аспекты управления процессом формирования общественного благосостояния на региональном уровне: автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / С.В. Домнина / Санкт-*

*Петербургский государственный университет сервиса и экономики. – Санкт-Петербург, 2011. – 47 с.*

2. *Городнова Н.В. Методический подход к учету влияния внешних факторов на стоимость объекта незавершенного строительства [Текст] / Н.В. Городнова, А.В. Байковская // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. – № 37. – С. 24-27.*

3. *Печенкина В.В. Проблемы налогового регулирования незавершенного строительства и пути их решения [Текст] / В.В. Печенкина, Е.В. Васильченко // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. – № 2. – С. 44-47.*

4. *Александрова О.А. Оценка объектов незавершенного строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://arbir.ru/articles/a\\_2116.html](http://arbir.ru/articles/a_2116.html). – Загл. с экрана (дата обращения: 06.12.2018).*