

УДК 657.6

Н.С.Станишевская (5 курс, каф. ВИЭГ), И.Г.Кудряшева, к.т.н., доц.

## АЛГОРИТМ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Одним из необходимых условий функционирования рынка недвижимости является независимая оценка объектов недвижимости, включающая оценку рыночной стоимости набора прав: долгосрочной аренды земельных участков и собственности на улучшения в случаях, когда таковые присутствуют.

Процесс оценки недвижимости состоит из ряда последовательных этапов, позволяющих учесть все значимые рыночные факторы, влияющие на стоимость объекта (месторасположение, наличие и качество инфраструктуры, транспортная доступность, характер окружающей застройки, экология района, физические характеристики, объемно-планировочные решения самого объекта оценки и т. д.).

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с улучшениями, представленными отдельно стоящим зданием нежилого назначения с пристроенной автономной котельной площадью около 4000 м<sup>2</sup>, расположенными в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Здание было возведено во второй половине XIX века по проекту архитектора Павла Сюзора и на данный момент нуждается в капитальном ремонте, износ его, по оценкам специалистов, составляет 50%.

Здание приватизировано в марте 2002 г., поэтому владелец имеет право использовать его по своему усмотрению. Собственником была заказана оценка объекта с целью определения его рыночной стоимости и получения заключения о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) улучшений.

Алгоритм оценки объектов недвижимости представляет собой последовательный ряд процедур, включающих постановку задачи, заключение договора, передачу комплекта документации, сбор, обработку и анализ информации об объекте, маркетинговые исследования рынка, анализ ННЭИ, определение стоимости объекта с использованием различных подходов, согласование полученных результатов стоимости объекта. Задачей наших исследований было проведение анализа ННЭИ.

Анализ о ННЭИ отражает мнение оценщика в отношении эффективного использования собственности на основе анализа рынка. Понятие ННЭИ подразумевает такое использование, которое из всех вероятных, законных, физически возможных, экономически обоснованных, финансово осуществимых приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснования выбора функций ННЭИ объекта из набора альтернативных вариантов называется анализом ННЭИ.

Согласно действующим нормативным документам и методике оценки недвижимости, анализ ННЭИ проводится вначале для условно свободного участка земли, а затем для этого же участка с улучшениями (если они существуют).

Анализ ННЭИ состоит из пяти этапов [1]:

1. Составление перечня вариантов с различными функциями улучшений.
2. Проверка законодательных и нормативно-правовых ограничений осуществления предлагаемых вариантов.
3. Возможность физической осуществимости.
4. Экономическая целесообразность и финансовая осуществимость.
5. Выбор варианта с максимальной доходностью и максимальной рыночной стоимостью.

Первый этап заключается в составлении перечня возможного использования объектов различного функционального назначения: офисного (бизнес-центр), гостиничного, торгового

и жилого.

На втором этапе необходимо учесть ограничения, связанные с необходимостью соблюдения архитектурно-пространственных решений, повторяющих стиль существующих улучшений, т.к. здание относится к вновь выявленным памятникам культуры. Этому критерию соответствует строительство трехэтажного здания с мансардой, высотой не более 24 м, гармонирующее с окружающей исторической застройкой.

Третьему этапу соответствуют ограничения, нормируемые габаритами существующих улучшений.

На четвертом этапе производится расчет нормы отдачи на капитал и обоснование условий финансовой оправданности выбранного варианта.

На пятом этапе выбирается вариант, соответствующий максимальной доходности и максимальной рыночной стоимости объекта.

В результате проведенного анализа выбран вариант строительства бизнес-центра класса «В» с размещением предприятий общественного питания и сервиса на первом этаже.

Задачей дальнейших исследований будет оценка стоимости объекта с использованием подходов: доходного, затратного и сравнительного. Оценка объекта с использованием сравнительного подхода производится в последнюю очередь, так как доходный и затратный подходы позволяют выявить верхнюю и нижнюю границы доверительного интервала стоимости. На заключительном этапе производится согласование результатов и определяется итоговая стоимость объекта.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС». 2003. 422 с.