

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-43

*Айбулатова Ю. А., Ковалевская О. С.*

**РИСКИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ  
ПРИ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ОБОСНОВАНИИ  
ВАРИАНТА НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

*Петербургский государственный университет путей сообщения  
Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация.** Рассмотрено понятие технико-экономического обоснования наилучшего использования объекта недвижимости и рисков, рисков при разработке ТЭО. Описаны группы рисков при разработке ТЭО наиболее эффективного использования объекта, а так же описаны причины их возникновения. Сделан акцент на ряд рисков при проведении работ по разработке ТЭО варианта наилучшего использования объекта недвижимости.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, технико-экономическое обоснование варианта наилучшего использования объекта, риск, разработка ТЭО, оценка недвижимости.

*Aybulatova J. A., Kovalevskaya O. S.*

**RISKS ARISING AT THE TECHNICAL AND ECONOMIC  
JUSTIFICATION OF THE OPTION OF THE BEST USE  
OF THE REAL ESTATE OBJECTS**

*Petersburg State University of Railways Emperor Alexander I,  
Saint-Petersburg, Russia*

**Abstract.** The concept of feasibility study of the best use of a real estate object and risks on the topic of risks in the development of

feasibility study is considered in the article. Risk groups are described when developing the feasibility study for the most effective use of the facility, as well as the reasons for their occurrence. Emphasis is placed on a number of risks during the work on the development of a feasibility study of the option of the best use of the property (real estate object).

**Keywords:** real estate object, feasibility study of the best use of the property, risk, feasibility study, real estate assessment.

Разработка технико-экономического обоснования (далее – ТЭО) варианта наилучшего использования объекта недвижимости предполагает проведение работ по определению экономической выгоды (целесообразности/нецелесообразности), анализу и расчету показателей эффективности реализуемого проекта, осуществления предполагаемого проекта строительства или модернизации (реконструкции) уже существующего объекта [1].

При разработке ТЭО на любой объект недвижимости проводятся работы, отличающиеся существенными особенностями, например: любой объект недвижимости уникален (местоположение, обременения и т. д.), текущий способ использования недвижимого имущества, рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемой недвижимости), ожидаемые изменения на рынке недвижимости, условия финансирования на объект недвижимости различны, сложные юридические права и т. п.. Разработке ТЭО варианта наилучшего использования объекта недвижимости, как и в целом рынок недвижимости, характеризуются высоким уровнем риска [2].

Риск – это возможные отклонения реальных результатов той или иной операции или проекта в отрицательную сторону по сравнению с планируемыми результатами вначале [3].

При проведении работ при разработке ТЭО варианта наилучшего использования объекта недвижимости могут возникнуть следующие группы рисков:

– Систематические риски – определяются такими факторами, как нестабильность налогового законодательства, изменение в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, продолжительность делового цикла на рынке недвижимости, демографические характеристики по стране в целом и по регионам, тенденции занятости населения, инфляция, изменение процентных ставок на рынке капитала.

– Несистематические риски – риски, характерные для различных типов недвижимости и различных регионов. Риск данного вида может быть диверсифицирован за счет формирования портфеля недвижимости, т. е. за счет распределения капитала между разного типа объектами доходной недвижимости, различия в местоположении объектов и в структуре заемного и привлеченного капитала.

– Случайные риски – связаны с возможными непредсказуемыми и социальными явлениями и, кроме этого, могут быть связаны с неэффективным управлением объектами недвижимости [4].

Вышеуказанные риски могут возникнуть по следующим причинам:

– недостаточно полный анализ ситуации на рынке по аналогичным сделкам и объектам;

– некомпетентность кадрового состава, занимающийся оценкой;

– недостоверность, полученных оценщиком, данных;

– неверное истолкование имеющихся данных об объекте недвижимости;

– необоснованное перенесение прошлого опыта на будущие периоды без учета изменяющейся среды и т. д. [5];

– возможность изменения соотношения предложения и спроса (из-за цикличности рынка недвижимости возможно повышение или снижение спроса на недвижимость в краткосрочном плане, когда предложение объектов недвижимости неэластично);

– местоположение объекта (условия регионального рынка, перспективы социально-экономического развития региона; факторы, в силу которых недвижимость в пределах регионального рынка может стать менее привлекательной);

– условия арендного договора (арендный риск связан с тем, что арендатор может не заплатить всю арендную плату, предусмотренную арендным договором).

На наш взгляд, при разработке ТЭО варианта наилучшего использования объекта недвижимости важнейшей группой рисков являются систематические риски и ряд причин, связанных с их возникновением, поскольку данные риски носят постоянный характер.

Ввиду вышеизложенного, стоит обратить внимание, что в процессе разработки технико-экономического обоснования варианта наилучшего использования объекта недвижимости следует учитывать возможные систематические риски, что позволит повысить точность и достоверность получаемых результатов.

### Литература

1. **Харрисон Г.** Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполитиграфиздата, 2010. 231 с.
2. ТЭО строительства и объектов недвижимости. URL: <http://abm-c.ru/teo/development> (дата обращения: 10.10.2018 г.).
3. **Грибовский С. В.** Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие (2-е изд., испр. и доп.), М.: ООО «Про-Аппрайзер «Онлайн»», 2017. 464 с.
4. **Татарова А. В.** Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2009.
5. **Коляньков С. В.** Экономика недвижимости: учебное пособие. М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. 480 с.