doi:10.18720/SPBPU/2/id19-45

Воронова С. П., Резник Н. В.

РИСКИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ НА ЭТАПЕ ОЦЕНКИ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Аннотация. В статье рассмотрены особенности рисков, возникающих на этапе оценки наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Даны основные определения, выявлены типы рисков, а также способы управления ими.

Ключевые слова: оценка наиболее эффективного использования, риски в недвижимости, стоимость объекта недвижимости, управление рисками.

Voronova S. P., Reznik N. V.

RISKS ARISING AT THE STAGE OF ASSESSMENT OF THE MOST EFFECTIVE USE OF THE REAL ESTATE OBJECT

Petersburg State Transport University Emperor Alexander I, St. Petersburg, Russia

Abstract. The article describes the features of the risks arising at the stage of assessing the most efficient use of the real estate object. The main definitions are given, the types of risks are identified, as well as ways of management them.

Keywords: assessment of the most efficient use of risks in real estate, the value of the property, risk management.

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта недвижимости. Все типы сделок с недвижимостью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости (далее НЭИ).

Наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является тот вариант, который будучи законным, физически осуществимым, экономически оправданным приводит в итоге к максимальной стоимости объекта недвижимости [1]. Целью определения варианта НЭИ является выявление максимально высокой из всех вероятных цен за объект недвижимости на рынке в сложившихся на дату оценки условиях [2].

Процедура анализа наиболее эффективного использования недвижимости заключается в исследовании эффективности варианта использования объекта недвижимости и его сопоставлении с альтернативными вариантами с целью выявления способа использования, максимизирующего стоимость объекта недвижимости. Анализ производится как для свободного участка земли, так и для земельного участка с имеющимися улучшениями.

На этапе оценки наиболее эффективного использования недвижимости необходимо выявить возникающие риски. Риск в сфере оценки НЭИ недвижимости можно определить, как негативное влияние неопределенности на точность и достоверность оценки. Оценка уровня риска при оценке НЭИ недвижимости является необходимым условием соблюдения объективности определения величины стоимости объекта недвижимости.

Как известно из определения НЭИ недвижимости, любой объект недвижимости имеет юридическую, физическую и эко-

номическую определенность, при этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований с присущими им административными правилами и процедурами [3]. Все риски можно подразделить на систематические и несистематические.

Под систематическими рисками понимают риски, возникающие у всех участников определенного вида деятельности (риски инфляции, риски изменения налогового законодательства). В качестве примера таких рисков можно назвать: риск низкой ликвидности недвижимости как актива, кардинальные изменения экономической ситуации в период реализации объекта.

Несистематические риски можно отнести индивидуально к конкретному объекту недвижимости. Соответственно можно выделить следующие типы рисков:

- 1. Юридические, включающие в себя: наличие не выявленных в ходе оценки обременений объекта недвижимости; ошибки при заключении договоров; возможность утраты права собственности; подача третьими лицами претензий;
- 2. Экономические, включающие в себя: изменение тенденции спроса и предложения на рынке; ошибки, в позиционировании объекта на рынке; макроэкономические изменения; изменения в состоянии региональной экономики;
- 3. Технологические и градостроительные, включающие в себя: несоответствие объекта градостроительный нормам и окружающей застройке; ошибки в конструктивных решениях; неправильный выбор местоположения объекта;
- 4. Административные, включающие в себя: изменение налогового режима; введение новых требований по выполнению обязательств перед органами городской власти.

Обязательной составляющей профессиональной деятельности при оценке НЭИ объекта недвижимости является управление рисками, в процессе которого важно учитывать различия между систематическими и несистематическими рисками. Основным способом управления систематическими рисками является учет их в расчетах. В отличие от этого несистематические риски могут

быть если не полностью предотвращены, то сведены к приемлемому уровню за счет управления рисками.

Литература

- 1. **Коланьков С. В.** Экономика недвижимости: учебное пособие. 2-е изд., испр. и доп. М.: ФГБОУ «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2013. 438 с.
- 2. **Коланьков С. В.** Недвижимость: оценка и управление: учебное пособие / С. В. Коланьков, С. П. Воронова, К. В. Наумкова. СПб.: Φ ГБОУ ПГУПС, 2017. 41 с.
- 3. **Радзиховская Л. Н.** Современные подходы к классификации экономических рисков / Российский Академический журнал № 1. Т. 27. Ростов-на-Дону: АНО ВПО НИИ «Институт политехнических и медиаметрических исследований», С. 64—67.
- 4. Закон РФ от 29. 07. 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 5. Приказ Министерства Экономического развития и торговли Российский Федерации № 611 от 25 сентября 2014 г. Об утверждении Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».