

МЕТОДИКА ПРЕПОДАВАНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В ДИСЦИПЛИНАХ ПО ОЦЕНКЕ

В курсах, посвященных оценке, обычно не рассматриваются вопросы определения стоимости длительного строительства. В статье излагается методика преподавания этой существенной темы.

ВВЕДЕНИЕ

В преподавании различных курсов, связанных с оценкой стоимости, в высшей школе и в рамках повышения квалификации значительное место занимает изложение затратного подхода (см., напр., [1, р. 72]). Существенным элементом преподавания раздела «Затратный подход к оценке недвижимости» является тема «Определение стоимости строительства». При этом в существующей методической литературе бытует мнение, что «при оценке недвижимости, в отличие от строительного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым» [2, с. 149]. Целью настоящей статьи является методический учет эффектов времени строительства в преподавании.

При затратном подходе стоимость недвижимого имущества устанавливается путем расчета затрат на приобретение земли и создание нового имущества с равной полезностью или на приспособление старого имущества для такого же использования при отсутствии неоправданных затрат, связанных с задержкой [3]. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентного по своей полезности оцениваемому или сопоставимого с оцениваемым объектом. Причиной является то, что покупатели недвижимого имущества имеют склонность сопоставлять цены предлагаемых на рынке объектов недвижимости с затратами на строительство новых объектов, максимально соответствующих их требованиям. Кроме того, цены, которые покупатели готовы заплатить за объекты недвижимости, зависят от затрат, требующихся на доведение этих объектов до удовлетворительного с их точки зрения состояния.

Как правило, величины стоимости замещения (затрат на замещение) и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости, поэтому затратный подход наиболее достоверен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Иными словами, затратный подход приводит к наиболее точным результатам при достаточном обосновании стоимости земельного участка и наличии незначительного накопленного износа у улучшений. При оценке старых объектов дополнительно необходимо достоверное определение накопленного износа.

Оценка рыночной стоимости недвижимости при использовании затратного подхода (после получения исходной информации об объекте оценки и ее анализа) производится в следующей последовательности:

- определяется стоимость земли как свободной и доступной для эффективного использования (этот пункт не выполняется, если необходимо оценить только здание);
- определяется полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки, которая может выступать в виде стоимости восстановления или стоимости замещения;
- определяются косвенные затраты, имеющие место в период после окончания строительства и до начала его нормального функционирования;
- определяется подходящая для данного объекта величина предпринимательской прибыли;
- определяется накопленный износ сооружения;
- определяется остаточная стоимость;
- определяется остаточная стоимость вспомогательных сооружений (при их наличии);
- оценивается рыночная стоимость полного права собственности недвижимости.

Одним из основных понятий, фигурирующих в затратном подходе, является восстановительная стоимость. Восстановительная стоимость – это стоимость новых зданий и сооружений в текущих ценах, действующих на дату оценки. Определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, в его «новом» состоянии (без учета износа), с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. В этом случае воспроизводятся тот же моральный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Полная восстановительная стоимость включает:

1) прямые затраты на строительство. К ним относятся капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством, например, полная сметная стоимость строительно-монтажных работ, включающая прямые, накладные расходы и прибыль подрядчика. Часто их величина устанавливается в процентном отношении к полной себестоимости строительно-монтажных работ.

2) косвенные затраты на строительство. К ним относятся проектно-изыскательские работы, оценка, консалтинг, расходы на финансирование за счет кредита, страхование всех рисков, налоги на время всего строительства, расходы на освоение, маркетинговые услуги, расходы застройщика. Их величина зависит от объемов строительства.

3) предпринимательскую прибыль.

Восстановительная стоимость используется для последующего расчета остаточной стоимости.

Остаточная стоимость – это полная восстановительная стоимость с учетом стоимостной величины накопленного износа всех видов (физического, морального и внешнего).

БУХГАЛТЕРСКАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

В бухгалтерии используется понятие первоначальной стоимости [4], представляющей стоимость объекта на момент ввода его в эксплуатацию, применяемая в бухгалтерских целях постановки объекта на учет. Иначе говоря, это сумма произведенных капитальных вложений, т. е. фактических затрат на строительство или приобретение объекта, включающая, например, затраты, произведенные при строительстве согласно сводному сметному расчету: затраты по отводу земельного участка и другие затраты, связанные с подготовкой строительства объекта; строительные, монтажные, пусконаладочные работы с учетом относящихся к ним прочих затрат; проектные и изыскательские работы; технический и авторский надзор и другие затраты, произведенные при строительстве.

Иными словами, в случае определения стоимости нового строительства полная восстановительная стоимость объекта за вычетом предпринимательской прибыли совпадает с первоначальной стоимостью.

Первоначальная стоимость возникает при переводе объекта капитальных вложений в категорию основных средств (на момент ввода в эксплуатацию) и отражается в акте ввода объекта в эксплуатацию.

Формирование первоначальной стоимости производится путем суммирования всех фактических затрат, произведенных на момент ввода в эксплуатацию. И здесь возникает вопрос: а сопоставимы ли между собой суммы фактических затрат на момент формирования первоначальной стоимости? Иначе говоря, объект может строиться на протяжении нескольких месяцев и даже лет, т.е. суммы фактических затрат могут относиться к различным временным отрезкам, отвечающим различным уровням цен. Следовательно, суммы фактических затрат не могут быть непосредственно сопоставлены между собой, поскольку не учитывается стоимость денег во времени. Для сопоставления следует учитывать временную стоимость денег, т.е. привести суммы фактических затрат к одному моменту времени, а именно, к дате ввода в эксплуатацию.

Отметим, что в случае, если строительство объекта длится достаточно долго и объект попал в категорию не завершенного строительством, то он, как правило, подпадает под ежегодную переоценку, что частично исправляет отмеченные упущения.

МЕТОДИКА УЧЕТА ВРЕМЕНИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Тем не менее, обычной является ситуация, когда ко времени введения в эксплуатацию имеется набор разновременных затрат, относящихся к прошлому периоду, которые надо привести к дате ввода.

Механизм приведения хорошо известен, он представляет собой умножение суммы затрат на коэффициент, отражающий изменение стоимости денег за отрезок времени между датой производства затрат и интересующей нас датой ввода (рис. 1).

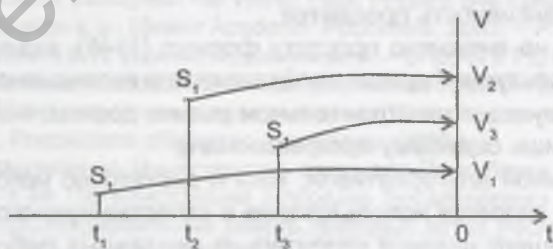


Рис. 1.

В простейшем виде постоянной процентной ставки функция накопления (будущая стоимость денежной единицы) рассчитывается по формуле:

$$A = (1 + i)^n, \quad (1)$$

где A – будущая стоимость денежной единицы,

i – процентная ставка,

n – количество периодов (в годах).

В случае, если начисление происходит несколько раз в год, то функция накопления примет вид (2):

$$A = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \cdot m}, \quad (2)$$

где i – процентная ставка,

n – количество периодов (в годах),

m – количество начислений в год.

В случае изменчивых рынков переходной экономики мы часто должны использовать ставку с ежедневным (непрерывным) начислением процентов в виде:

$$A = \exp[\delta \cdot t], \quad (3)$$

где δ – постоянная интенсивность процентов,

t – время накопления (в годах).

Наконец, при общей ситуации переменной интенсивности процентов с непрерывным начислением применяется следующее выражение:

$$A = \exp\left[\int_0^t \delta(u) du\right], \quad (4)$$

где $\delta(t)$ – интенсивность процентов.

Несмотря на внешнюю простоту формул (1)-(4), задача определения используемой процентной ставки или интенсивности процента, действующих на строительном рынке, достаточно сложна и под силу лишь оценщику-профессионалу.

Традиционной альтернативой, хотя и достаточно неточной по результатам, является использование в качестве нужного множителя подходящего индекса строительно-монтажных работ за соответствующий период.

Более достоверным, но трудоемким является другой способ, который заключается в определении рыночной стоимости каждой статьи затрат на дату оценки, т. е. на дату ввода в эксплуатацию. Каждая статья затрат представляет собой сумму, уплаченную за тот или иной объем работ (услуг) либо за определенное количество материалов, используемых при строительстве объекта. Эти суммы затрат относятся, как было сказано выше, к различным временным отрезкам в прошлом, т. е. до даты ввода объекта в эксплуатацию. Необходимо проанализировать каждую статью затрат и определить, за что именно – за какой объем работ или за какое количество материалов – были произведены затраты, и исходя из этого оценить рыночную стоимость услуг или материалов на дату ввода в эксплуатацию.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пренебрежение временем строительства в расчетах по оценке стоимости нового строительства приводит к ошибочным результатам в затратном подходе. Величины этих ошибок, конечно, зависят от длительности строительства и действующих на рынке ставок капитализации недвижимости и темпов инфляции, но они присутствуют всегда, даже при нормальных сроках строительства. Тем более они велики в часто встречающихся ситуациях долгостроя.

Поэтому вышеизложенное должно находить свое отражение в преподавании дисциплин по оценке в высшей школе и на курсах переподготовки и повышения квалификации оценщиков при изложении раздела, посвященного затратному подходу к оценке недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Trifonov N. Chapter 5 Central and Eastern European Countries. In: Real Estate Education throughout the World: Past, Present and Future / Ed. K.-W. Schulte. – Boston a.o.: Kluwer Academic Publishers, 2002. – P. 61–88.
2. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГУ, 1997. – 422 с.
3. International Valuation Standards. Sixth Edition. 2003. – L.: IVSC, 2003. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки. Шестое издание, 2003 (МСО 2003) – М.: Российское общество оценщиков, 2003.)
4. Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 09.07.2004 г. № 110 «Инструкция о порядке бухгалтерского учета основных средств». Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 27.07.2004 г., № 8/11283.