

УДК 332.62
ББК 65.223
Г82

Рецензенты:

В.П. Одинец — профессор, лауреат Государственной премии Польши, доктор физико-математических наук, профессор кафедры прикладной математики РГПУ им. А.И. Герцена

В.Е. Есинов — профессор, заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, заведующий кафедрой ценообразования и оценочной деятельности СПб Государственного университета экономики и финансов

С.В. Грибовский

Г82 **Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие.** — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2016. — 464 с.

ISBN 978–5–504–01012–0

Настоящая монография является вторым изданием учебного пособия «Оценка стоимости недвижимости». Помимо известных положений теории и практики оценки недвижимости, представленных в пособии и которые можно найти в российских и зарубежных учебниках, монография содержит достаточно много авторских предложений и разработок в области методологии оценки недвижимости, которые в той или иной степени детализации были опубликованы в виде статей в профессиональных оценочных журналах в России и за рубежом.

Учебное пособие является результатом многолетней научной, педагогической и практической деятельности автора в области оценки стоимости недвижимости. В книге последовательно излагаются методы оценки стоимости всех типов объектов недвижимости: свободных и застроенных земельных участков, встроенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, требующих определенных преобразований. Методы оценки стоимости рассматриваются в рамках трех известных классических подходов к оценке стоимости активов: затратного, сравнительного и доходного. Изложение каждого из подходов сопровождается соответствующим математическим и алгоритмическим обеспечением, позволяющим использовать их в практической деятельности по оценке объектов недвижимости. Книга может быть использована при разработке учебных курсов по вопросам теории и практики оценки недвижимости.

Для студентов, аспирантов, преподавателей экономических вузов, практикующих оценщиков, а также для всех, кого интересует или может заинтересовать оценка недвижимости.

УДК 332.62
ББК 65.223

ISBN 978–5–504–01012–0

© С.В. Грибовский, текст, 2016

© ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, макет, 2016

Содержание

Рецензия	9
Предисловие.....	10
ГЛАВА 1. Экономические основы оценки недвижимости	15
Недвижимость как товар и объект оценки.....	15
Недвижимость как товар.....	24
Недвижимость как объект оценки.....	27
Принципы оценки недвижимости.....	46
Принципы, связанные с рыночной средой.....	46
Принципы, основанные на представлениях пользователя.....	49
Принципы, связанные с землей и улучшениями.....	50
Принцип наиболее эффективного использования.....	55
<i>Анализ наиболее эффективного использования</i> <i>земельного участка как свободного.....</i>	<i>59</i>
<i>Анализ наиболее эффективного использования</i> <i>застроенного земельного участка.....</i>	<i>60</i>
<i>Резюме.....</i>	<i>65</i>
ГЛАВА 2. Математические основы стоимости капитала.....	67
Первая функция — фактор будущей стоимости капитала.....	69
Вторая функция — фактор будущей стоимости аннуитета.....	73
Фактор будущей стоимости обычного аннуитета.....	74
Фактор будущей стоимости авансового аннуитета.....	75
Третья функция — фактор фонда возмещения.....	76
Фактор фонда обычного возмещения.....	76
Фактор фонда авансового возмещения.....	77
Четвертая функция — фактор текущей стоимости капитала.....	78
Пятая функция — фактор текущей стоимости аннуитета.....	80
Фактор текущей стоимости обычного аннуитета.....	80
Фактор текущей стоимости авансового аннуитета.....	81
Шестая функция — фактор амортизации капитала.....	82
Таблица амортизации.....	83
Способы погашения кредитов.....	89
<i>Резюме.....</i>	<i>92</i>
ГЛАВА 3. Сравнительный подход.....	93
Принципы и основное содержание.....	93
Основные этапы подхода.....	96
Элементы сравнения.....	97
Передаваемые имущественные права.....	98
Условия финансирования.....	100

Условия продажи	101
Расходы, сделанные сразу же после покупки	102
Рыночные условия	102
Корректировка на «торг»	103
Местоположение	103
Физические характеристики	103
Экономические характеристики	104
Юридические характеристики	104
Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости	105
Последовательность корректировок	105
Методы расчета корректировок	109
Количественные методы расчета корректировок	109
Качественные методы расчета корректировок	111
Совместное использование методов	112
Метод соотношения цены и дохода	112
Метод линейной алгебры	114
Метод корреляционно-регрессионного анализа	116
Практика использования сравнительного подхода	126
Анализ пар данных	126
Использование аппарата линейной алгебры	131
Корреляционно-регрессионный анализ	135
Качественный анализ (относительный сравнительный анализ)	147
Количественный и качественный анализ	150
<i>Количественный анализ</i>	151
<i>Качественный анализ</i>	154
Согласование показателей стоимости	156
Оценка точности	157
Методология оценки точности	157
Использование расширенной последовательности	164
Использование средневзвешенного значения	165
Использование числа корректировок	166
Округление итогового результата	167
<i>Резюме</i>	169
ГЛАВА 4. Доходный подход. Принципы. Классификация. Методология оценки	171
Принципы оценки	171
Классификация и основное содержание методов	173
Основные термины и определения	176
Методология оценки	179
<i>Резюме</i>	183
ГЛАВА 5. Доходный подход. Прямая капитализация	185
Область применения и основная расчетная формула	185
Чистый операционный доход	186
Потенциальный валовой доход	188
Потери на незаянность и потери при сборе	190
Действительный валовой доход	191
Операционные расходы	191
Общие операционные расходы	192
Расходы по обслуживанию долга	193
Наличность до налогообложения	193

Арендная плата	193
Метод сравнительного анализа	194
Метод компенсации затрат прошлых периодов	194
Ставка капитализации	196
Метод рыночной выжимки	198
Метод распределенных инвестиций	199
Формула коэффициента покрытия долга	200
Рентный мультипликатор	201
Техника остатка	201
Оценка арендных прав	203
<i>Резюме</i>	204
ГЛАВА 6. Доходный подход. Дисконтирование денежных потоков	205
Область применения и основная расчетная формула	205
Прогнозируемые денежные потоки	208
Период прогнозирования	209
Расчет чистого операционного дохода	211
Возврат капитала	212
Возврат капитала за счет реверсии	213
Возврат капитала за счет доходов	213
<i>Возврат капитала в постоянных ценах</i>	215
<i>Возврат капитала в прогнозных ценах</i>	222
Ставка дисконтирования	224
Метод наращивания	229
Метод внутренней нормы рентабельности	231
Метод опроса инвесторов	233
Метод периода окупаемости инвестиций	233
Последовательность оценки объекта недвижимости	235
Оценка рыночной стоимости земельного участка	237
Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка	244
Особенность оценки недвижимости при ее продаже по частям	247
Застройка земельного участка многоквартирным домом	247
Реконструкция существующих улучшений под многоквартирный дом	249
<i>Резюме</i>	250
ГЛАВА 7. Доходный подход. Капитализация по расчетным моделям	253
Виды моделей	254
Модель оценки стоимости потока доходов	255
Модели оценки стоимости недвижимости	258
Модели оценки недвижимости в текущих ценах	260
Модели оценки стоимости недвижимости в прогнозных ценах	264
Примеры построения расчетных моделей	270
Поток доходов, изменяющийся по экспоненте	270
Поток доходов, изменяющийся на постоянную величину	273
<i>Резюме</i>	275
ГЛАВА 8. Доходный подход. Капитализация с учетом заемных средств	277
Финансирование третьей стороной	279
Финансирование продавцом	281
Формулы ипотечно-инвестиционной группы	282

Срок кредита равен холдинговому периоду, актив изнашивается полностью	282
Срок кредита равен холдинговому периоду, актив не изменяет своей стоимости	284
Срок кредита больше холдингового периода	285
Обобщенная расчетная модель оценки стоимости имущества с учетом заемного финансирования	288
Влияние финансирования на стоимость и цену	292
<i>Резюме</i>	294
ГЛАВА 9. Доходный подход. Примеры оценки	295
Оценка методом прямой капитализации	295
Оценка методом капитализации по норме отдачи на капитал	298
Оценка на основе дохода от аренды	298
Оценка на основе дохода от продаж	309
ГЛАВА 10. Затратный подход	313
Принципы и основное содержание	313
Методы расчета стоимости земли	317
Метод сравнительного анализа продаж	319
Метод распределения	319
Метод выделения	320
Методы капитализации земельной ренты	320
Методы расчета стоимости улучшений	326
Метод суммирования	330
<i>Расчет затрат</i>	330
<i>Расчет прибыли предпринимателя</i>	344
Метод капитализации издержек прошлых периодов	350
Методы расчета накопленного износа	351
Метод экономического возраста	352
Метод рыночной экстракции	352
Метод разбивки	353
<i>Физический износ</i>	355
<i>Функциональное устаревание</i>	359
<i>Внешнее устаревание</i>	372
Пример оценки объекта недвижимости затратным подходом	374
Оценка стоимости земельного участка	374
Оценка стоимости улучшений земельного участка	376
<i>Оценка затрат на создание улучшений</i>	377
<i>Расчет прибыли предпринимателя</i>	377
<i>Оценка накопленного износа</i>	378
Расчет стоимости объекта недвижимости	383
<i>Резюме</i>	383
ГЛАВА 11. Оценка частичных прав	385
Классификация частичных прав	385
Оценка имущественного права арендодателя	388
Оценка имущественного права арендатора (права аренды)	389
Оценка сервитута	390
Основное содержание сервитута	390

Оценка влияния сервитута на стоимость объекта недвижимости	393
Особенности оценки объектов культурного наследия	395
<i>Два способа оценки земельного участка</i>	<i>398</i>
<i>Анализ способов оценки земельного участка</i>	<i>399</i>
<i>Резюме</i>	<i>403</i>
ГЛАВА 12. Структура и содержание отчета об оценке объекта недвижимости	405
Общие требования к отчету	405
Структура отчета и основное содержание разделов	406
Введение	407
Исходные данные	409
Описание объекта оценки	413
Анализ рынка	415
Анализ наиболее эффективного использования	424
Результаты оценки	424
Согласование результатов оценки	424
<i>Резюме</i>	<i>425</i>
Приложения	427
Приложение 1. Таблица (t-распределение Стьюдента)	427
Приложение 2. Распределение Фишера-Снедекора (F-распределение)	427
Приложение 3. Вывод формулы капитализации постоянного потока доходов	432
Некоторые полезные соотношения стоимости денег во времени	432
Приложение 4. Расчет арендной платы за объект недвижимости методом компенсации затрат прошлых периодов	433
Методология расчета арендной платы	433
Примеры расчета арендной платы	434
Приложение 5. Описание технологии оценки объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков	438
Оценка рыночной стоимости земельного участка	438
<i>Первый подэтап — моделирование рыночной стоимости ОН методом предполагаемых затрат</i>	<i>442</i>
<i>Второй подэтап: моделирование рыночной стоимости ОН методом прогнозируемых доходов</i>	<i>443</i>
<i>Третий подэтап: сравнение рыночных стоимостей, полученных методом предполагаемых затрат и методом предполагаемых доходов</i>	<i>449</i>
Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка	449
Библиографический список	455

Несмотря на то что Россия уже несколько десятилетий движется по пути рыночных реформ, ее рынок недвижимости по-прежнему остается сложным и противоречивым. Сложность и противоречивость рынка недвижимости делают оценочную профессию в нашей стране достаточно трудным и порою опасным делом. Связано это с тем, что оценщик, как правило, выступает своеобразным ценовым арбитром в имущественном споре между сторонами сделки, каждая из которых, преследуя собственные интересы, по-своему оценивает имущество. Находясь между этих двух огней, оценщик, представляя свое суждение о стоимости объекта оценки, должен быть в высшей степени убедительным, чтобы обе стороны сделки признали его рекомендации в отношении цены сделки справедливыми. А убедительным оценщик может быть в том случае, если у него в арсенале будет хорошая методология оценки.

С профессором Грибовским С.В. я знаком достаточно давно — уже более 20 лет. Все эти годы я слежу за результатами его деятельности как одного из руководителей Санкт-Петербургской государственной оценочной компании и за его творчеством как ученого и практика оценки недвижимости.

За время своей творческой деятельности Сергей Викторович не только обогатил оценочную науку большим количеством идей и практических методик по оценке сложных объектов недвижимости, но и лекциями, консультациями, книгами и научными статьями подготовил большое количество специалистов в области оценки недвижимости.

Высокой оценки заслуживает деятельность профессора Грибовского С.В., направленная на создание методов и методик оценки стоимости, результаты применения которых в меньшей степени зависели бы от мнения оценщика, а были бы в высшей степени обоснованы как с точки зрения экономики, так и с точки зрения прикладной математики. Мне представляется, что такой методологический подход должен не только обеспечить объективность при формировании цены сделки, но и защитить самого оценщика от нежелательных последствий, от давления со стороны любой из сторон сделки.

Отмечая продуманную структуру и доступное изложение материала (с упором на практическое применение описываемых методик), я рекомендую пользоваться этой монографией не только специалистам в области оценки недвижимости, но также представителям органов власти, принимающим управленческие решения в этой области, и представителям бизнеса.

Г.О. Греф,
Президент и Председатель Правления ПАО Сбербанк



Предисловие

Настоящая монография является вторым изданием учебного пособия «Оценка стоимости недвижимости» (М.: Маросейка, 2009). Помимо известных положений теории и практики оценки недвижимости, представленных в пособии и которые можно найти в российских и зарубежных учебниках, монография содержит достаточно много авторских предложений и разработок в области методологии оценки недвижимости, которые в той или иной степени детализации были опубликованы в виде статей в профессиональных оценочных журналах в России и за рубежом.

Структура предлагаемой книги осталась, по сути, той же самой, но содержание многих глав существенно переработано.

В *первой главе «Экономические основы оценки недвижимости»* уточняется и дорабатывается понятийный аппарат теории и практики оценки недвижимости.

Конкретизируется такое понятие, как «улучшения земельного участка», более подробно рассматриваются способы отнесения имущества к движимому и недвижимому, дается определение таких правомочий, как владение, пользование и распоряжение и анализируются с точки зрения оценки доставшиеся нам от советских времен такие специфические правомочия, как право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земель, право постоянного пользования земельным участком. Более подробно рассматривается термин «сервитут». Много внимания уделяется принципам оценки аренды объектов недвижимости как одной из форм имущественного договора, позволяющего арендатору пользоваться чужим имуществом возмездным образом. Отдельно рассматриваются имущественные права арендодателя и арендатора и принципы их оценки. Даются определения этих прав. Рассматривается такое часто употребляемое в оценочной среде право, как право аренды. Дается определение этого права, как имущественное право арендатора сдавать в субаренду арендованное имущество. Отмечается, что это право может быть рыночным активом арендатора и иметь ненулевую стоимость, если основной договор аренды заключен по ставке, ниже рыночной.

Достаточно подробно рассматривается различие индивидуальной и массовой оценок. Дается авторское определение этих понятий. Отмечается, что с точки зрения методологии индивидуальная и массовая оценка рыночной стоимости основаны на одних и тех же экономических принципах, однако для массовой оценки в большей степени присуще использование стандартизированных процедур, таблиц, графиков и аппарата математической статистики.

Отмечается, что массовая оценка, предназначенная для одновременной оценки большого количества объектов, не может учесть все индивидуальные особенности объектов оценки и поэтому является приближенным инструментом оценки стоимости, но использование для оценки стандартизированных процедур делает ее защищенной от влияния человеческого фактора на результат оценки.

С точки зрения различия в целях, индивидуальная оценка используется, как правило, для целей сделки с конкретным объектом недвижимости, а массовая оценка, в основном, — для целей налогообложения. При этом в системе оценки для целей налогообложения индивидуальная оценка может быть успешно использована для уточнения результатов массовой оценки.

Предлагается вариант организации кадастровой оценки для целей налогообложения, когда кадастровую оценку выполняют специально обученные оценщики, находящиеся, например, на госслужбе (государственные ассессоры), а уточняют ее при оспаривании независимые от государства оценщики при обращении к ним налогоплательщиков. Такая конкурентная система, на мой взгляд, будет способствовать и защите интересов государства и налогоплательщиков, и развитию методологии как массовой, так и индивидуальной оценки стоимости недвижимости¹.

В главе анализируется случайная природа рыночной стоимости. Отмечается, что рыночная стоимость на самом деле — это величина с интервальной неопределенностью, а точечный результат, который оценщик представляет в отчете, является лишь его мнением (рекомендацией) о том, какой может быть цена в реальной сделке с объектом оценки. Утверждается, что для каждого сектора рынка недвижимости характерен свой интервал стоимости. Чем больше развит тот или иной сектор рынка недвижимости и чем больше сделок на нем совершается, тем более качественными могут быть на нем аналоги, и тем более узок может быть интервал неопределенности при оценке рыночной стоимости объектов на этом рынке. Наиболее активными являются рынки жилой недвижимости, и для них характерен минимальный интервал неопределенности рыночной стоимости, в больших городах жилье в многоквартирных домах может оцениваться с достаточно высокой точностью. Наименее активными считаются рынки крупной промышленной недвижимости, и для них интервал неопределенности может быть достаточно широким. Из-за этой неопределенности оценочные отчеты оценщиков принято называть не отчетами о расчете рыночной стоимости, а отчетами об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, подразумевая под словом «оценка» лишь определение некоторого наиболее вероятного и с точки зрения практики рекомендуемого значения цены сделки по продаже/приобретению объекта недвижимости или сдаче его в аренду. В главе обсуждается вопрос о том, должны ли совпадать или различаться результаты оценок одного и того же объекта недвижимости, полученные разными подходами. Большое внимание уделяется принципам оценки недвижимости и особенно принципу наиболее эффективного использования. Отмечается, что этот принцип необходим не только для выбора вида использования, но и методов оценки стоимости.

Вторая глава «Математические основы стоимости капитала» практически не претерпела изменений, за исключением того, что более подробно рассмотрена схема капитализации депозитных вкладов, которую используют банки.

В *третьей главе «Сравнительный подход»* рынок недвижимости сравнивается с обычным товарным рынком. Отмечается, что основное отличие рынка недвижимости в том, что на нем нет абсолютно одинаковых товаров (объектов недвижимости). Если на товарных рынках можно встретить большое количество абсолютно

¹ Пока эта книга готовилась к изданию 3 июля 2016 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который, по сути, создал институт государственных налоговых оценщиков.

одинаковых (гомогенных) товаров, продаваемых в разных местах разными продавцами, то рынок недвижимости — это рынок разных (гетерогенных) товаров, так как все объекты недвижимости отличаются друг от друга, хотя бы по местоположению. Данное свойство рынков недвижимости не позволяет использовать методологию прямого сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода к оценке их стоимости. Сравнение объектов недвижимости возможно только после их гомогенизации (процесса уменьшения неоднородности), то есть корректировки цен объектов на различия в их характеристиках. Процесс преобразования гетерогенного множества объектов-аналогов в гомогенное или квазигомогенное множество, каждый элемент которого похож на объект оценки, называется корректировкой цен объектов-аналогов. Корректируя таким образом цены объектов аналогов, мы получаем показатели стоимости объекта оценки на основе информации о ценах объектов-аналогов. В главе более подробно рассматривается процесс корректировок объектов-аналогов по различным ценообразующим факторам (гедонистическим характеристикам). Обсуждаются методы и модели корректировок по разным группам факторов. Даются рекомендации по определению достоверности аналогов. Достаточно подробно рассматривается метод корреляционно-регрессионного анализа как один из методов сравнительного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости. Даются рекомендации по его использованию и анализу результатов его применения. Обсуждаются возможные способы оценки точности и округления итогового результата оценки.

В четвертой главе «*Доходный подход. Принципы. Классификация. Методология оценки*» в дополнение к прошлому пособию рассматривается классификация методов и основных показателей доходного подхода с точки зрения международной и устоявшейся российской терминологии.

В пятой главе «*Доходный подход. Прямая капитализация*» в качестве нового материала следует назвать метод компенсации затрат прошлых периодов, который можно использовать для расчета арендной платы за объекты недвижимости (землю и ее улучшения) на пассивных рынках, когда мало или вовсе нет информации о каких-либо сделках. Дополнен раздел, посвященный расчету ставки капитализации, даются рекомендации по использованию тех или иных методов ее расчета.

Значительно переработана шестая глава книги «*Доходный подход. Дисконтирование денежных потоков*». Она написана с учетом авторской методологии возврата капитала за счет доходов в методе анализа дисконтированных денежных потоков. Для переработки главы в качестве базовой использована статья, опубликованная мною в России (*Грибовский С.В. Об учете возврата капитала в методе дисконтирования денежных потоков // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2013. — № 4 (139), № 5 (140)*) и за рубежом (*Sergey Gribovsky. Incorporating Capital Recovery into Discounted Cash Flow Models // The Appraisal Journal. — Winter 2014*). Даны рекомендации по использованию этой методологии для оценки объектов недвижимости и рассмотрены примеры оценки свободной и застроенной земли. Доработан раздел, посвященный оценке ставок дисконтирования. Рекомендуется при выборе ставки дисконтирования денежных потоков учитывать то, что она не может быть меньше, чем цена заемного капитала, сопоставимого по размерам с объемом капиталовложений оцениваемого объекта.

Практически полностью переработана седьмая глава книги «*Доходный подход. Капитализация по расчетным моделям*». В главе представлены модели оценки

доходов, стоимости и ставок капитализации в постоянных и прогнозных ценах. Модели, представленные в данной главе, получены путем математических преобразований моделей дисконтирования денежных потоков с учетом возврата капитала за счет двух источников: реверсии и чистого дохода. На основе представленной методологии получены модели для двух наиболее распространенных вариантов изменения потоков доходов: экспоненциального потока доходов и потока доходов, предусматривающих их изменение на постоянную величину. Материал главы построен таким образом, что для проверки корректности предлагаемых решений оценки, получаемых с помощью расчетных моделей, они на конкретных примерах сравниваются с оценками с использованием моделей дисконтирования денежных потоков. Отдельный раздел главы посвящен расчетным моделям оценки стоимости с учетом использования заемного капитала.

В значительной степени переработана *восьмая глава книги «Доходный подход. Капитализация с учетом заемных средств»*. В ней рассмотрены два наиболее распространенных варианта финансирования: третьей стороной (например, банком) и финансирование продавцом. На основе математического анализа этих вариантов получены формулы ипотечно-инвестиционного анализа, позволяющие выполнять оценку стоимости, не прибегая к сложному дисконтированию денежных потоков по периодам. Получена обобщенная расчетная модель оценки стоимости в прогнозных ценах, которую можно использовать для оценки стоимости недвижимости на практике при произвольном потоке доходов, прогнозируемым износом и с учетом заемного финансирования.

В *девятой главе книги «Доходный подход. Примеры оценки»* на основе методологии, представленной в пятой и шестой главах, рассмотрены конкретные практические примеры оценки объектов недвижимости методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков на основе дохода от аренды и на основе дохода от продажи объекта недвижимости по частям. На примерах показано, что предлагаемая методология позволяет с использованием доходного подхода оценить, как земельные участки, так и отдельно их улучшения.

В *десятой главе книги «Затратный подход»* существенной переработке подвергся раздел, посвященный оценке стоимости улучшений в части, касающейся расчета прибыли предпринимателя. Предложено прибыль предпринимателя в затратном подходе определять методом вмененных издержек как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой прогнозируемое вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования инвестиций для создания объекта недвижимости или как предпринимательский стимул. Отмечается, что в процессе оценки прибыли предпринимателя необходимо учитывать капиталовложения не только в строительство здания, но и в приобретение земельного участка, а получаемая при этом прибыль прибавляется к затратам на создание улучшений, формируя тем самым их рыночную стоимость. Показано, что в процессе экономической жизни улучшений по мере их износа изнашивается вместе с ними и прибыль предпринимателя.

В *одиннадцатой главе «Оценка частичных прав»* переработан раздел, посвященный оценке исторических зданий. Предложено оценку рыночной стоимости исторической недвижимости выполнять в два этапа: вначале оценить земельный участок как свободный любым из известных методов оценки земли с учетом градостроительных правил использования и застройки земельного участка, а затем

рассчитать стоимость исторических улучшений этого земельного участка с использованием техники остатка для улучшений. При этом определяется действительная рыночная стоимость земельного участка в данное время и в данном месте и выявляется рыночная стоимость исторических улучшений, которые могут иметь отрицательную стоимость из-за исторических ограничений по их использованию и накопленных за время своего существования износа и устареваний. Такая оценка, на мой взгляд, позволит принимать правильные градостроительные решения по использованию исторических зданий, например, понизить их исторический статус с тем, чтобы снизить объем охранных обязательств и сделать такую недвижимость более привлекательной для коммерческого использования. Делается вывод о том, что без принятия таких решений остановить процесс разрушения исторического наследия нельзя.

Книга, на мой взгляд, может быть достаточно успешно использована преподавателями и аспирантами при подготовке специалистов-оценщиков в области оценки недвижимости, а также студентами как учебное и практическое пособие.

В заключение хотел бы поблагодарить моих коллег-оценщиков и специалистов ГУП ГУИОН, в сотрудничестве с которыми готовился материал данной книги: В.В. Цымбалова, П.Ю. Мишина, В.А. Бушлю, Н.П. Барина, А.Ю. Бойко, М.А. Зельдина и других, с кем обсуждались идеи книги.

Данная монография, как и прошлое учебное пособие, содержит ряд авторских идей и постановок задач, полнота решения которых далека от завершения и требует дополнительных исследований, которые я оставляю за собой и за моим коллективом, а также за теми, кому интересна наша оценочная специальность.

*Доктор экономических наук,
профессор Грибовский С.В.
Санкт-Петербург, май 2016 года*