

**Курс лекций по дисциплине
«Оценка недвижимости»**

**Направление подготовки –
Землеустройство и кадастры**

**Профиль подготовки –
Городской кадастр**

Тема 1 ОЦЕНКА: ПОНЯТИЕ, ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

1.1 История оценочной деятельности

В современной России многое происходит впервые. Однако выработка методик проведения оценки недвижимости нельзя отнести к нововведениям.

Оценочная деятельность в Российской Империи.

В России история развития оценочной деятельности, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода: дореволюционный и современный, которые разделяет примерно семидесятилетний промежуток существования советской власти и СССР.

Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к XVII веку. В начале XIX в. кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы

В ходе оценочных работ первой половины XIX века важное место занимала не только оценка земли, но и ее переоценка, временные границы между которыми обычно лежали в пределах 10 лет

С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. Новым подходом к оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становилось недвижимые имущество. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества

В результате земской реформы 1864 г., проведенной с целью организации местного самоуправления «для заведования делами, относящимися к местным хозяйственным пользам и нуждам каждой губернии и каждого уезда», оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860–1880-х г. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи

С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение земской оценочной статистики, включавшей статистические работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения

Для этого были разработаны методы:

- определения характерных статистических параметров для массовой оценки;
- сбора и анализа массовых оценочных данных.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 г. в практику оценочно-статистических работ вводится экспедиционный способ

Земская статистика дает возможность не только показать плательщику налогов конкретную цифру оценки земли, но и убедить его в правильности, обоснованности и объективности оценочных выводов

С появлением мануфактурного производства наравне с другими податями «все фабрики платят в казну известный доход, а именно: одни с каждого стана по одному рублю в год, а другие по одному проценту с капитала» (Указ Екатерины II от 1769 г.). Преобразование сельского хозяйства, развитие промышленности, образование крупных городов изменяют источники дохода и структуру налогообложения. Увеличивается доля налога с недвижимых имуществ и с доходов предприятий, определением «ценности и доходности» которых занималась оценка собственности

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 г. и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценочных работ земельной собственности, а также других видов недвижимости

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан **закон об оценке недвижимого имущества**, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии

Характерной чертой методик оценки земли конца XIX – начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи. При оценке возможного земельного дохода учитывались характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем. Самым надежным способом использования земли считалась сдача ее в аренду, причем предпочтение отдавалось долгосрочной аренде

В методике конца XIX в. свои особенности имела оценка лесов и лесных земель. Здесь предлагалось производить их оценку по «совершенно особым основаниям». Иными словами, два участка лесной почвы, из которых один покрыт лесом, а другой представляет собой вырубку, оценивались различно. «Это связано с тем, что в вырубке ценится чисто одна лесная почва, то есть такая площадь, с которой покупатель надеется впоследствии получить определенное количество древесины. Можно оценить деревья по их действительной, или, как говорят, потребительной стоимости, а землю, подобно сельскохозяйственным угодьям, капитализацией возможного ежегодного дохода. Но так можно поступать только в том случае, если все насаждения достигли того возраста, в котором их можно с выгодой срубить, а почва по своим свойствам допускает возможность культуры сельскохозяйственных растений, и к ее оценке возможно применять те нормы, которыми пользуются при оценке других угодий. Однако обыкновенно в лесу наряду со старыми насаждениями, рубка которых выгодна, имеются и молодые, которые иногда не стоит и рубить, так как продажа полученных малоценных материалов не может окупить работы, затраченной на производство рубки. С другой стороны, под лесом весьма часто находятся так называемые абсолютно лесные почвы, то есть почвы, не пригодные ни для какой иной культуры. Оценка таких почв придется производить капитализацией дохода от лесного пользования как единственного на них возможного»

Развитие в России в XIX в. промышленности и торговли, повлекшее за собой образование крупных городов, вывело оценочную деятельность на новый качественный уровень. В это время предметом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности

По Инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 г. оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождение стоимости построек и определение ценности земельного участка, занятого этими постройками

Для выполнения этих работ в городах и поселках проводилась перепись всего недвижимого имущества с указанием стоимости различных построек (по показаниям их владельцев), суммы страхования, продажи и залога. Однако применять такие данные (стоимость здания или постройки) для оценки построек с неизвестной стоимостью было бы неправильно, так как в большинстве случаев между постройками имелись те или иные различия, которые не позволяли проводить аналогию. Чтобы можно было воспользоваться данными переписи, общую стоимость построек разбивали на элементы, из которых они состоят, и затем применяли эти элементарные величины для оценки построек с неизвестной стоимостью. Другими данными для оценки были нормы на стоимость отдельных элементов, из которых складывалась общая стоимость каждой постройки, установленная на основании местных исследований

В конце XIX в. быстрый рост числа фабрик и заводов, развитие добывающей и перерабатывающей промышленности и их парка машин и механизмов дали иное направление оценочным работам, способствовали появлению новых видов и форм оценки. В хозяйственной практике появилось множество случаев, когда возникала необходимость произвести оценку

конкретных станков, механизмов или другого фабрично-заводского оборудования. С появлением в жизни общества механизированных орудий труда (различные фабричные станки, мельницы, паровые котлы и т. п.) государство облагало налогами владельцев машин и оборудования, приносящих определенный доход

В 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Этот и другие нормативные документы позволили ввести в оценочные работы известное единообразие и придать им необходимую устойчивость введением некоторого минимума общих правил. Многолетняя практика земств в деле оценки недвижимых имуществ показала, что невозможно достигнуть полного единообразия в оценочных работах при разрозненной поездной организации. Учитывая это, губернское земство признало необходимым иметь при управе специалистов, обладающих знанием и опытом в собирании и разработке оценочных данных, чтобы указаниями и консультациями таких лиц пользовались уездные управы при постановке организации и ведении дела оценки на местах, и этим самым привести оценочные работы в необходимое единообразие. С возникновением работ по оценке стоимости на оценщиков (ценовщиков) возлагались определенные обязанности и ответственность. «Оценщик, действуя как третья незаинтересованная сторона при проведении работ, должен выполнять ее объективно, без преследования личных интересов. Важно при проведении оценочных работ придерживаться утвержденных правил оценки, давать анализы, делать выводы в доступной для заказчика форме, чтобы он при желании мог убедиться в правильности, обоснованности и объективности оценочных выводов»

Таким образом, в конце XIX и в начале XX вв. в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения

Статистическое отделение Московской городской управы в ходе обработки материала решало наиболее сложную задачу – выявление основных и дополнительных признаков, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и отдельными признаками

Проведенные группировки позволили выявить большое влияние местонахождения квартиры на уровень ее доходности. Таким образом, уже в то время выявилось, что главным фактором стоимости недвижимости является местоположение

Анализ сильных и слабых сторон оценочной практики в дореволюционной России представляет значительный интерес и сегодня, особенно при рассмотрении вопросов кадастровой оценки недвижимости, оценки в целях налогообложения и массовой оценки при купле-продаже квартир

Оценочная деятельность в СССР.

С ликвидацией в 1917 г. частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра

Однако потребности государственного управления имуществом способствовали развитию разветвленной системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г.

Кто хотя бы раз в жизни сталкивался с работой бюро технической инвентаризации (например, готовясь к обмену или продаже квартиры), скорее всего, вспоминает это с содроганием. Отсутствие доступной информации, невозможность получить внятную консультацию, очереди и неразбериха, крайняя неоперативность в выполнении заказов, и как следствие такой организации работы – существование «прилипал», предлагающих все устроить и утрясти за отдельную плату

СОВРЕМЕННЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ (1991 г. и по настоящее время).

Современный этап оценочной деятельности в России начался с принятием в 3 июля 1991 года закона «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» (з-н «О приватизации»).

Он включает в себя несколько стадий:

1. 1991 — 1993 года — начало приватизации. Согласно которому з-н «О приватизации» оценка «капитала» проводилась в соответствии с представлениями о его доходности. Однако это положение реализовано не было, и в 1992 г. оценка приватизируемого имущества стала проводиться на основе его балансовой стоимости по состоянию на 1 июля 1992 года. А начиная с постановления Правительства РФ «О переоценке основных фондов» предприятия смогли осуществлять переоценку средств на основе индексов изменения их стоимости, в результате которой результат существенно отличался от рыночной стоимости объекта.

2. 1993 — 1998 года — появление первых обществ оценщиков.

– 1995 г. — создание первого общества оценщиков — Российское общество оценщиков (РОО);

– 1996 г. - издание постановления Минтруда о Введении должности оценщика.

3. 1998 — 2008 года — формирование законодательной базы оценочной деятельности:

– 1998 г. - Принятие ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

– 2001 г. - Издание Постановления Правительства Российской Федерации от 11.04.2001 № 285 «О лицензировании оценочной деятельности».

– 2001 г. - Утверждение первых стандартов оценки (Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 № 519).

– Появление Национального совета по оценочной деятельности;

– 17.12.2008 г. - приняты Временные требования к профессиональному обучению оценщиков.

4. 2008 — настоящее время — отмена лицензирования оценочной деятельности:

– 1 января 2008 г. - отмена лицензирование оценочной деятельности

– принятие Федеральных стандартов оценки (ФСО).

1.2 Субъекты и объекты оценочной деятельности

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность не менее чем триста тысяч рублей.

Субъекты оценочной деятельности (оценщики)

- **Физические лица**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность



Осуществляют оценочную деятельность

- самостоятельно, занимаясь частной практикой,
- на основании трудового договора между оценщиками и юр лицами.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует определенным условиям:

– иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;

– соблюдать требования Федерального законодательства, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;

– страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального законодательства, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем пять миллионов рублей;

– предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или договором на проведение оценки;

– обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

– сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

– предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

– предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или

заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;

– предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;

– хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

– предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате. Чтобы получить квалификационный аттестат необходимо сдать квалификационный экзамен.

Направлениями оценочной деятельности, по которым выдаются квалификационные аттестаты, являются:

- оценка недвижимости;
- оценка движимого имущества;
- оценка бизнеса.

Отчет об оценке (экспертное заключение на отчет об оценке), составленный после 1 апреля 2018 года, должен быть подписан оценщиком (экспертом), имеющим квалификационный аттестат по соответствующему направлению оценочной деятельности. В ином случае отчет об оценке (экспертное заключение на отчет об оценке) будет составлен с нарушением норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, а, следовательно, не может считаться отчетом об оценке (экспертным заключением) и не влечет соответствующих правовых последствий.

Оценщик в течение каждых трех календарных лет начиная с года, следующего за годом получения квалификационного аттестата, будет обязан подтверждать квалификацию путем сдачи квалификационного экзамена.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию,

необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;

- добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в саморегулируемую организацию оценщиков, в порядке, который установлен внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

- представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным Федеральным законодательством, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;

- представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;

- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

– в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

– по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

– в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

– оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.3 Регулирование оценочной деятельности в РФ

Правовые нормы оценки:

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

| № стандарта | Название стандарта | Нормативный акт, утвердивший стандарт |
|-------------|---|---|
| ФСО № 1 | Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 |
| ФСО № 2 | Цель оценки и виды стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 |
| ФСО № 3 | Требования к отчету об оценке | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299 |
| ФСО № 4 | Определение кадастровой стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 |
| ФСО № 5 | Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к | Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328 |

| | | |
|----------|--|--|
| | экспертному заключению и порядку его утверждения | |
| ФСО № 6 | Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков | Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 № 628. |
| ФСО № 7 | Оценка недвижимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 |
| ФСО № 8 | Оценка бизнеса | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 326 |
| ФСО № 9 | Оценка для целей залога | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 327 |
| ФСО № 10 | Оценка стоимости машин и оборудования | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328 |
| ФСО № 11 | Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 № 385 |
| ФСО № 12 | Определение ликвидационной стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721 |
| ФСО № 13 | Определение инвестиционной стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 722 |

3. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральным стандартам оценки.

Регулирование оценочной деятельности в РФ осуществляется в следующих формах:

1. **Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации.** Таким уполномоченным органом в области оценочной деятельности является Министерство экономического развития РФ (Минэкономразвития РФ). Совет по оценочной деятельности создается при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Совет по оценочной деятельности осуществляет следующие функции:

- участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;

- рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- рассматривает предложения о совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности;

- вносит на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- рассматривает обращения и ходатайства саморегулируемых организаций оценщиков в области оценочной деятельности и вносит соответствующие предложения на рассмотрение

уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- рассматривает проекты нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставляет рекомендации по их утверждению.
- одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости.

2. Саморегулируемая организация оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков - *некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований ФЗ Об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.*

Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление экспертизы отчетов.

Оценщик одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков. Обязательными условиями членства в саморегулируемой организации оценщиков являются:

- наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
- отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

3. Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков — *некоммерческая организация, созданная в целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к*

осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной.

1.4 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

«Типовые правила профессиональной этики оценщиков» утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Основные принципы профессиональной этики оценщиков:

1. *Честность.* Оценщик должен действовать честно и открыто в своих профессиональных отношениях.

2. *Объективность.* Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщику следует избегать отношений, которые искажают или влияют на объективность его профессионального суждения.

3. *Компетентность.* Оценщик обязан поддерживать профессиональные знания и умения, обеспечивающие заказчику или юридическому лицу, соответствующему условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона об оценочной деятельности, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее - работодатель), получение в итоге проведения оценки результата, основанного на:

– должном профессиональном уровне оценочной практики;

– соблюдении оценщиком требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Если компетенция оценщика не соответствует уровню поставленной перед ним задачи, он обязан:

– сообщить об этом заказчику;

– по согласованию с заказчиком предпринять все меры, чтобы привлечь к оценке специалистов, обладающих квалификацией, соответствующей уровню поставленной перед ними задачи;

– при невозможности привлечения указанных выше специалистов своевременно отказаться от проведения оценки и уведомить работодателя о своем отказе проводить оценку.

4. *Профессиональное поведение.*

Оценщик обязан:

– действовать добросовестно и своевременно выполнять работу в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков;

– не допускать в своей практике ситуаций, способствующих возникновению конфликта интересов, в том числе в саморегулируемой организации оценщиков.

5. *Конфиденциальность.* Оценщик обязан обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в результате осуществления профессиональной деятельности, не раскрывать эту информацию третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик не должен вводить заказчиков в заблуждение о результатах оценки, а также о возможностях их использования.

Оценщик не должен:

– использовать заведомо ложные или заведомо вводящие в заблуждение сведения при осуществлении оценки;

– представлять заказчикам отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет), содержащий недостоверную информацию.

Оценщик не должен предвзято относиться к подготовке результатов проведения оценки для конкретного заказчика.

Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Оценщик не должен принимать задание на оценку, подразумевающее представление заранее определенных результатов оценки и заранее оговоренных мнений и заключений.

Вознаграждение оценщика не должно зависеть от результатов оценки, рекомендаций, содержащихся в отчете.

Оценщик не должен скрывать или игнорировать достоверные факты об объекте оценки, которые были известны при проведении оценки и составлении отчета.

Оценщик не должен предоставлять заказчикам недостоверные данные о своих профессиональных возможностях, уровне компетентности, квалификации и деловой репутации.

Оценщик должен информировать заказчиков относительно наличия потенциальных конфликтов интересов при проведении оценки.

Оценщик должен предоставлять результаты оценки по заданию на оценку только лицам, уполномоченным заказчиками, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Оценщики не должны использовать ложные, вводящие в заблуждение утверждения для рекламы своей деятельности, а также давать в рекламе невыполнимые обещания.

Оценщики не должны предоставлять в средства массовой информации и рейтинговые агентства любые недостоверные сведения о себе и своей профессиональной практике, а также о своих клиентах.

Оценщик не должен принимать участие в кампаниях, порочащих иных оценщиков, в том числе в средствах массовой информации.

Выступления и публикации оценщиков в средствах массовой информации должны содержать достоверную информацию.

На профессиональное суждение оценщика не должно оказывать влияние мнение работодателя.

В случае поступления оценщику от работодателя поручения на проведение оценки с достижением заранее определенных результатов оценки и заранее оговоренных мнений и заключений оценщик должен отказаться от проведения оценки.

Контрольные вопросы по теме «Регулирование оценочной деятельности в РФ»:

1. История развития оценочной деятельности
2. Субъекты и объекты оценочной деятельности
3. Требования, предъявляемые к юридическому лицу, которое занимается оценочной деятельностью
4. Права оценщика
5. Обязанности оценщика
6. Правовые нормы оценки
7. Регулирование оценочной деятельности в РФ
8. Типовые правила профессиональной этики оценщиков

Тема 2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Договор на проведение оценки

Процесс оценки – последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Договор на проведение оценки.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;

- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дату оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Информация, необходимая для проведения оценки, может быть получена из периодических изданий и другой литературы, посвященной рынкам недвижимости, в специализированных базах данных, в государственных и муниципальных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость, в риелторских и строительных фирмах, у других оценщиков.

Затраты на сбор и обработку информации могут включать: расходы на доступ к платным базам данных и иных источников информации; оплату услуг специалистов, привлекаемых к оценке; командировочные расходы; оплату маркетинговых, социологических и других исследований; расходы на изготовление материалов к отчету об оценке.

Вознаграждение оценщика устанавливается исходя из всех запланированных затрат с учетом сложности задачи и объема работ.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного

подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

2.2 Виды стоимости объекта оценки

Вид оценочной стоимости, фиксируемый при постановке задачи, должен соответствовать цели оценки и определяться в соответствии с законодательными стандартами общепринятыми правилами оценочной деятельности.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Инвестиционная стоимость.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Общие положения определения инвестиционной стоимости Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)".

При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается объем денежных средств, отражающий полезный эффект от использования объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки и обусловленные свойствами этого объекта и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами) либо наличием определенных правоустанавливающих документов или правовых актов,

действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть реализован в получении различных экономических выгод (например, прибыль, дополнительное увеличение дохода, прирост стоимости имущества).

Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию:

- сведения о конкретном лице (группе лиц), в интересах которого определяется инвестиционная стоимость объекта оценки;

- сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в том числе в составе иного имущества);

- сведения о предполагаемом периоде использования объекта оценки конкретным лицом (группой лиц);

- сведения об ожидаемой (конкретным лицом, в том числе заказчиком оценки) доходности функционирования или использования объекта оценки и (или) о предполагаемом полезном эффекте от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (например, прибыль или дополнительное увеличение дохода, обусловленные использованием объекта оценки, прирост стоимости имущества);

- иные существенные факторы, относящиеся к объекту оценки, к обстоятельствам конкретного лица (группы лиц), обуславливающие предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (при наличии таковых).

Задание на оценку может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию:

- сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки;

- сведения об объеме планируемых инвестиций, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки);

- сведения о рисках функционирования или использования объекта оценки в соответствии с его предполагаемым (в соответствии с заданием на оценку) функционированием или использованием;

- сведения о связанных с местоположением объекта оценки характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя;

- сведения о правовом статусе объекта оценки, отличном от сложившихся на рынке на дату оценки, или возможности его изменения в соответствии с нуждами конкретного пользователя;

- иные особые условия и обстоятельства.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки применяется методология доходного подхода.

Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Общие положения определения ликвидационной стоимости прописаны в Приказе Министерства экономического развития РФ № 721 от 17.11.2016 Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО n 12)".

Вышеуказанный Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;

- при финансировании реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)";
- иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

В отчете об оценке должны быть указаны в том числе сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительно к указанной в ФСО N 1 информацию:

- срок экспозиции объекта оценки;
- условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации).

В задании на оценку также могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже;
- суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках всех заключенных в отношении объекта оценки договоров (договоры купли-продажи, залога, ипотеки, лизинга и другие).

2.3 Составление отчета об оценке недвижимости

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Принципы составления отчета об оценке:

1. **Принцип существенности** заключается в том, что в отчете должна быть изложена вся существенная информация, по стоимости объекта оценки.

2. **Принцип обоснованности** означает необходимость подтверждения существенных с точки зрения стоимости объекта сведений, использованных или полученных в результате расчетов.

3. **Принцип однозначности** говорит о том, что содержание отчета об оценке должно быть понятным пользователям отчета, не должно допускать неоднозначного или неверного толкования;

4. **Принцип проверяемости** заключается в том, что состав и последовательность указанных в отчете сведений, а также описание процесса оценки должны дать возможность воспроизвести полный расчет стоимости и получить аналогичные цифры.

5. **Принцип достаточности** означает, что отчет об оценке не должен содержать избыточной информации, данных которые не использовались при проведении оценки, если их предоставление не является обязательным требованием федеральных стандартов оценки, а

также стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, готовящий отчет.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. ***Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:***

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки
2. Применяемые стандарты оценки.
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

6. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на

основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Оценщик должен провести анализ предоставленной заказчиком информации об объекте оценки на степень ее достаточности для определения рыночной стоимости объекта оценки. В случае, если отказ Заказчика в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

В процессе осмотра объекта оценки оценщик выполняет следующие требования:

- осмотр должен осуществить работник оценщика;
- по результатам осмотра работник оценщика может составить акт осмотра объект оценки, форма акта осмотра произвольная. Копия Акта должна быть приложена к отчету об оценке;
- оценщик осуществляет фотографирование всего объекта, а также его отдельных частей, блоков, помещений

Результаты визуального осмотра приводятся в виде фотоотчета, который должен содержать:

- обзорные снимки фасадов объекта и входной группы;
- его отдельных блоков и пристроек;
- фотографии внутренних интерьеров, вестибюля (холла I этажа), лестничных клеток, лифтовых холлов, санузлов, подвальных помещений, помещений (группы помещений) с однородной отделкой, используемых по функциональному назначению;
- фотографии основных повреждений и дефектов конструктивных элементов;
- иные фотографии, характеризующие качественное состояние объекта;
- фотографии окружения объекта оценки, которые должны сформировать четкое представление о типичном использовании окружающей застройки.

Фотографии должны содержать сопроводительные пояснения. Количество включаемых в отчет фотографий не может быть меньше шести.

ФСО-7 п. 5. "При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также

допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра".

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Анализ рынка.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Контрольные вопросы по теме «Процесс оценки недвижимости»:

1. Этапы проведения оценки недвижимости
2. Содержание договора на проведение оценки недвижимости
3. Содержание задания на оценку объекта недвижимости
4. Характеристика видов стоимости объекта оценки
5. Источники информации, необходимой для проведения оценки
6. Виды затрат на сбор и обработку информации, необходимой для проведения оценки
7. Согласование результатов оценки
8. Понятие и принципы составления отчета об оценке
9. Формы составления отчета об оценке
10. Содержание отчета об оценке
11. Последовательность проведения анализ рынка недвижимости при определении стоимости объекта.
12. Процесс осмотра объекта недвижимости при проведении оценки.

Тема 3 ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Принципы оценки объектов недвижимости – это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку в процессе оценки объектов недвижимости наблюдается взаимодействие

трех элементов – субъекта, объекта и рыночной среды – то специалистами, занимающимися оценкой объектов недвижимости выделено три группы принципов:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
2. Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.

Особое место занимает обобщающий принцип - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

К конкретно оцениваемому объекту недвижимости могут быть применены сразу несколько принципов. В то же время, не в каждой ситуации, возникающей в процессе оценки можно применить эти принципы в полном объеме. Субъекты рынка недвижимости часто поступают, не руководствуясь разумными доводами. Один принцип может отодвинуть в сторону другой в зависимости от конкретной ситуации или действующего лица. Поэтому, вышеназванные группы принципов лишь отражают тенденцию экономического поведения субъектов недвижимости, а не гарантируют реальность такого поведения.

3.1 Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя

Группа принципов, основанных на представлениях пользователя, позволяет определить полезность объекта, его приемлемую цену и ожидаемые выгоды от владения объектом недвижимости. Данная группа состоит из трех принципов:

- принцип полезности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания.

Принцип полезности гласит: объект недвижимости обладает стоимостью, только если он может быть полезен потенциальному собственнику для реализации определенной экономической функции. Полезность объекта недвижимости — это способность удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени.

Как правило, покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цену, запрашиваемую за другой соответствующий или вновь построенный объект с такой же полезностью. Этот подход заложен в так называемый **«принцип замещения»** и, как правило, он предполагает наличие вариантов для покупателя. *«Принцип замещения» говорит о том, что стоимость оцениваемой недвижимости не должна превышать затрат на приобретение аналогичного объекта.* Принцип замещения — когда максимальная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости должна включать текущую стоимость всех будущих доходов и учитывать ее постоянный рост под влиянием увеличения спроса и ограниченного предложения.

3.2 Принципы оценки недвижимости, связанные с объектом недвижимости

К принципам, связанным с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением, относят следующие:

- принцип остаточной продуктивности земли (принцип добавочной продуктивности);
- принцип вклада (принцип предельной продуктивности);
- принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи;

- принцип сбалансированности;
- принцип экономического размера;
- принцип разделения.

Принцип остаточной продуктивности земли (принцип предельной продуктивности) В нормальных условиях экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, каждый из которых должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью. Схематично это можно представить следующим образом:

- труд как фактор производства, который должен компенсироваться заработной платой,
- капитал (деньги или то, что покупается за деньги), который должен компенсироваться процентами, дивидендами;
- предпринимательская деятельность, которая должна компенсироваться прибылью,
- земля, которая компенсируется рентой.

Поскольку земля физически недвижима, то факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности должны быть как-то связаны с ней. Это означает, что сначала производится компенсация за использование этих производственных факторов, а затем если какие-то деньги остались, то они выплачиваются собственнику земельного участка как рента. Земля, как и всякий объект недвижимости, имеет остаточную стоимость и стоит чего-либо только тогда, когда есть остаток, после оплаты других факторов производства. В этом смысле остаточная стоимость может быть приравнена к остаточной продуктивности земли, определяемой как чистый доход от использования участка земли после оплаты стоимости всех производственных факторов.

Застройщик на основании мониторинга западной недвижимости устанавливает, что рыночная стоимость коттеджа в Юкках будет стоить 2,5 млн. руб. Подрядчик оценивает работы по строительству в 2 млн. руб. Установив, что предпринимательский доход застройщика должен быть не ниже 0,3 млн. руб., он определяет максимальную цену, которую он может заплатить за земельный участок – 0,2 млн. руб.

Собственник земельного участка может получить чистый доход от него, т.е. остаточную продуктивность земли, если, например:

- земельный участок расположен в удобном и легко доступном для людей месте и в этом случае владелец магазина готов заплатить за аренду земельного участка большие деньги, а собственник земли – получить максимальный доход практически без дополнительных затрат;
- земельный участок расположен в удобном для производства месте (окраина города, но близко к Федеральной автомобильной дороге) и в этом случае владелец станции технического обслуживания автомобилей за не очень престижный, но удобный для него участок земли готов заплатить большие деньги, а собственник земли – получить доход при минимальных затратах на обустройство территории;
- земельный участок расположен в красивом месте на берегу реки и за это будущий владелец загородного дома готов платить большие деньги, чтобы удовлетворить свои особые потребности.

Используя оценочный «*принцип остаточной продуктивности земли*», собственник земельного участка при минимальных затратах на его обустройство может извлекать максимальный доход (удовлетворить конкретной недвижимостью особые потребности пользователя или путем выгодного для себя сочетания этих трех вариантов получить максимальный доход). При этом, конечно, следует помнить, что чистый доход собственник земельного участка получит только после того, как будут оплачены стоимость труда, капитала и предпринимательской деятельности. Практически этот принцип используется при определении целесообразности нового строительства.

Вклад (предельная продуктивность). Стоимости каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует её вклад в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость при отсутствии данного компонента в недвижимости. Иными словами, **вклад** – это сумма прироста стоимости хозяйственного

объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор.

Продемонстрируем работу этого принципа на конкретном примере. Застройщик решил построить в загородном жилом доме баню. Затраты на строительство бани составляют 300000 рублей. При наличии бани данный жилой дом будет стоить 3500000 рублей, без нее - 3000000 рублей. Сравнивая эти две стоимости, мы видим, что наличие бани прибавляет к стоимости жилого дома 500000 рублей. Затраты на строительство бани ниже, чем ее вклад в общую стоимость дома, поэтому застройщику выгодней построить дополнительное улучшение к объекту недвижимости. Однако не всегда факторы увеличивают стоимость недвижимости, есть и такие которые могут ее уменьшить, например, новая отделка дома снаружи может улучшить его вид, но нестандартная цветовая гамма, которая не соответствует рыночным стандартам, может уменьшить стоимость дома.

Возрастающие и уменьшающиеся доходы. Данный принцип гласит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы. Очень многие собственники больших земельных участков ошибочно считают, что чем интенсивней застраивать землю, тем, больше прибыли можно от нее получить.

Сбалансированность. Если к земле приложить слишком мало факторов производства, то она будет недозастроена, а если слишком много - перегружена. И в том, и в другом случае земельные участки будут использовать неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности их стоимость снижается, поэтому все факторы должны находится в оптимальном равновесии, чтобы общие доходы от земли будут максимальными. Другими словами, **сбалансированность** – это когда, любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Экономическая величина. Данный принцип подразумевает собой, что оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Поэтому недвижимость имеет стоимость при условии, что её характеристики соответствуют спросу конкретных рынков.

Конкретные рынки недвижимости устанавливают стандарт рыночного соответствия по следующим факторам: экономические обстоятельства; предпочтение владельцев; действующие нормы зонирования; регулирование землепользователей.

Таким образом, на любом рынке существует оптимальное количество (величина) земли, необходимой для эффективного использования различных видов недвижимости. Выход за пределы оптимальности в экономике ведёт к потере доходности. Недостаточный по размеру земельный участок снижает стоимость предприятия из-за нехватки места для различных целей (складирование, парковки и др.), а избыточный – не приносит соответствующего дохода. Принцип оптимального размера (экономической величины) – это тот же принцип сбалансированности, хотя и рассматриваемый в иной плоскости.

Примером применения принципа экономической величины является приростная стоимость единого участка земли. Она имеет место, когда два или большее число мелких земельных участков объединяются в единый массив, стоимость которого превышает сумму стоимостей отдельных составляющих массив участков. Таким образом, экономический размер – это количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

Экономическое разделение. Имущественные права следует разделять и соединять так, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости. Имущественное законодательство РФ позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права на недвижимость. Возможны различные способы разделения прав:

- физическое разделение – это разделение по вертикали прав пользования воздушным пространством, поверхностью земельного участка и его недрами;
- разделение по времени владения и пользования – это аренда на разные сроки, пожизненное владение, права на будущие объекты и другое;
- разделение по правам пользования – это ограничения на пользование объектом (исторические памятники, особо охраняемые территории и т.п.), ограниченное право пользования чужим имуществом (различные сервитуты), лицензии и др.;
- разделение по видам имущественных прав – это совместная аренда, товарищества, траст, опционы, кондоминиумы, купля-продажа с условием и другое;
- разделение по заложенным правам – первичные, вторичные залоги объекта и закладных, участие в капитале, налоговые и судебные залоги;
- горизонтальное физическое разделение – это крупные массивы земли, подразделяемые на пользующиеся спросом участки, повышающие общую доходность недвижимости.

Экономическое разделение имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта.

3.3 Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой

Зависимость. Местоположение играет решающую роль в формировании стоимости недвижимости, поэтому изменения в окружающей экономической и природной среды могут повысить или при отрицательном воздействии – снизить стоимость объекта, который сам оказывает влияние на стоимость других близлежащих объектов. Внешние факторы могут иметь интернациональный, национальный, региональный и местный характер.

Связь измеряется затратами. Это затраты на доступ от оцениваемого объекта к обслуживающим его объектам для достижения какой-либо конкретной цели. Связи могут измеряться временными затратами, расстоянием или денежными затратами. Некоторые из этих связей трудно измеримы. Потоки доходов в большей степени зависят от того, как местоположение связано с рынком пользователя.

Соответствие. Проект, не соответствующий рыночным ожиданиям, в большинстве случаев проиграет в финансовом отношении, поэтому проекты застройки должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе.

Соответствие — это, то в какой мере архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип соответствия реализуется в двух связанных с ним принципах *регрессии и прогрессии*. Прогрессия имеет место, когда благодаря высокой стоимости соседних объектов повышается стоимость недоулучшенного имущества. Регрессия определяет уменьшение стоимости недвижимости при её чрезмерном улучшении относительно местных рыночных условий, т.е. когда дорогой объект оказывается в окружении менее престижных домов, рыночная стоимость его скорее всего будет ниже затрат на его строительство.

Предложение и спрос. Принцип спроса и предложения предполагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной от предложения на соответствующем сегменте рынка. Недвижимость должна обладать полезностью для какого-либо пользователя, а также должна быть относительно дефицитна. *Предложение* – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определённым ценам. *Спрос* - количество недвижимости, желаемой приобрести по определённым ценам. Взаимодействие спроса и предложения формирует цены на рынке недвижимости.

Конкуренция. В современном мире люди стремятся увеличить свое богатство и если они видят, что другие извлекают максимальные прибыли из объектов недвижимости, то пытаются сами проникнуть на этот рынок.

Обострение конкуренции приведёт к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Этот принцип важен при оценке стоимости потока доходов, превышающих рыночную норму.

Изменение. Стоимость недвижимости не является величиной константной и меняется во времени в результате процессов, проходящих как в самом объекте (физическое устаревание, реконструкция), так и в окружающей среде.

3.4 Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта – это разумное, вероятное и разрешённое использование незастроенного земельного участка или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных подхода к стоимости.

Однако используемое в отечественной литературе словосочетание «анализ ННЭИ» некорректно (следствие неточности буквального перевода с английского «Highest and Best Use Analysis»). Следовало бы говорить об анализе с целью выбора варианта ННЭИ и о выборе варианта ННЭИ, так что упомянутое словосочетание «анализ ННЭИ» следует трактовать лишь как условное обозначение соответствующего алгоритма.

Анализ ННЭИ является обязательным этапом процесса оценки недвижимости и включает два этапа:

- анализ ННЭИ предположительно вакантного земельного участка;
- анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями. В практической курсовой работе анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями не проводится, предполагается, что существующий вариант строения является оптимальным.

При анализе ННЭИ предположительно вакантного земельного участка проводится исследование соответствия варианта использования следующим критериям:

1. Законодательная (юридическая) допустимость - соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству.

Ограничения принимаются по данным действующих градостроительных регламентов и их требований, обязательных к соблюдению всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков.

Анализ юридических ограничений производится на основе следующих документов (по степени убывания полноты информации):

- утвержденная проектная документация застройки;
- акт разрешенного использования земельного участка;
- карта правового зонирования территории;
- кадастровая справка;
- градостроительная концепция реконструкции и развития квартала;
- документы, регламентирующие общие ограничения застройки микрорайона или кадастрового квартала;
- генеральный план.

Кроме того, Нормы и правила проектирования планировки и застройки города устанавливают режимы содержания и сохранения параметров, типов застройки территорий историко-культурного значения, установление требований ландшафтно-визуального

характера, запрещение применения типовых проектов застройки жилых и общественных зданий на ряде территорий, параметры характеристик пространственной организации застройки исторических зон.

2. *Технологическая обоснованность и физическая осуществимость* - анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка, например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта. Анализируются возможные варианты использования в соответствии с конструктивными особенностями здания.

3. *Финансовая обоснованность* - способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли. Оценивается возможная доходность, по данным таблицы 1, для каждого законодательно разрешенного и физически осуществимого варианта использования здания.

4. *Максимальная доходность*. Выбор из всех законодательно разрешенных, физически осуществимых и экономически целесообразных вариантов использования такого варианта, который обеспечивает максимальную доходность и максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования предусматривает сопоставление альтернативных вариантов освоения (застройки) участка земли. Для каждого варианта рассчитывается остаточная стоимость земли. Самая высокая остаточная стоимость земли и соответствует ее наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Контрольные вопросы по теме «Принципы оценки недвижимости»:

1. Группа принципов оценки недвижимости, основанных на представлениях пользователя
2. Группа принципов оценки недвижимости, связанных с рыночной средой
3. Группа принципов оценки недвижимости, основанных на представлениях пользователя
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

ТЕМА 4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Основные положения доходного подхода к оценке недвижимости

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретической базой доходного подхода составляют следующие принципы оценки:

1. Ожидания – основной принцип, на котором базируется доходный подход (стоимость недвижимости должна включать текущую стоимость всех будущих доходов и учитывать ее постоянный рост под влияние спроса и предложения).
2. Замещения – максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется ценой приобретаемого аналогичного объекта.
3. Спроса и предложения - при росте спроса или снижении предложения стоимость объекта повышается и наоборот.
4. Предельной продуктивности – дополнительные элементы увеличивают стоимость недвижимости на величину большую чем затраты на его создание.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на

дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \quad (4.1)$$

где C (V) - стоимость недвижимости;

$ЧД$ (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли — коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

- операционных (эксплуатационных) – издержки по эксплуатации объекта;
- фиксированных – затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам, амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);
- резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

4. Определение величины чистого дохода от продажи объекта.

5. Расчет коэффициента капитализации.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- **инвестиционной стоимости**, поскольку потенциальный инвестор не оплатит объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- **рыночной стоимости**.

Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}, \quad (4.2)$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход).

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \quad (4.3)$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

C_a – ставка арендной платы за 1 м^2 .

Договор аренды – основной источник информации о приносящей доход недвижимости. Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику данного имущества. Арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Одним из основных нормативных документов, регламентирующих арендные отношения, является Гражданский кодекс РФ.

Оценщик в процессе работы опирается на следующие положения договора аренды:

- по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, даже в том случае, когда земельный участок, на котором находятся арендованные здания или сооружения, продается другому лицу;

- если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок;

- передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или отмены прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). В противном случае арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Договор аренды здания или сооружения:

- заключается в письменной форме на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;

- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы, без которых договор аренды считается незаключенным;

- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит;

- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное использование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);

- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения.

Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);

- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);

- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Метод капитализации доходов целесообразно использовать в случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой, в остальных случаях корректнее применять метод дисконтированных денежных потоков.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}, \quad (4.4)$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения *коэффициента недозагрузки (недоиспользования)* оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е.

существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = \frac{D_{п} + T_{с}}{N_{а}}, \quad (4.5)$$

где $D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_{с}$ – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_{а}$ – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.):

$$K_{загрузки} = 1 - K_{нд}, \quad (4.6)$$

При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей } (K_{п}) = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей } (П_{а})}{\text{Потенциальный валовой доход } (ПВД)}, \quad (4.6)$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{ндп} = \frac{П_{а} + П_{нд}}{ПВД}, \quad (4.7)$$

где $K_{ндп}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$П_{а}$ – потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (4.8)$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно постоянные;
- условно переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К *условно постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К *условно переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

Расходы, не учитываемые при оценке в целях налогообложения:

– экономическая и налоговая амортизация, которая рассматривается при расчетах доходным подходом как возмещение и считается частью ставки капитализации, а не эксплуатационным расходом;

– обслуживание кредита является расходами по финансированию, а не операционными расходами, т.е. финансирование не должно оказывать воздействие на стоимость недвижимости (при оценке предполагается типичное финансирование для данного вида недвижимости, а влияние нетипичного финансирования должно быть исключено);

– подоходный налог тоже не является операционным расходом (это налог на личный доход, который может зависеть от факторов (форма владения, состав прав собственности, налоговый статус владельца), не связанных с оцениваемой недвижимостью);

– дополнительные капитальные сооружения обычно увеличивают доход, общую стоимость или продлевают экономический срок эксплуатации. Расходы, связанные с ними, нельзя относить к операционным;

– предпринимательские расходы владельца недвижимости, которые не приводят к увеличению дохода, получаемого от недвижимости, тоже не относятся к операционным.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением земных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому

доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако, на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

– с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);

– метод рыночной выжимки;

– метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

– компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;

– компенсацию за риск;

– компенсацию за низкую ликвидность;

– компенсацию за инвестиционный менеджмент;

– поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

3)

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}, \quad (4.9)$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала;

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$\text{Безрисковая ставка дохода} + \text{Премии за риск вложения в недвижимость} + \text{Премии за низкую ликвидность недвижимости} + \text{Премии за инвестиционный менеджмент}, \quad (4.10)$$

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска невозврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

– доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно

низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;

- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30-е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф}} + R_p \cdot J_{\text{инф}}, \quad (4.11)$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}, \quad (4.12)$$

где R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении.

Расчет премий за риски:

- *надбавка за низкую ликвидность.* При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемых объектов на рынке;

- *надбавка за риск вложения в недвижимость.* В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

- *надбавка за инвестиционный менеджмент.* Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в не движимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета

в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала ($R_{\text{норм возвр}}$):

- 1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- 2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- 3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга.

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_{\text{норм возвр}} = 100\% / n, \quad (4.13)$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot 100 / n, \quad (4.14)$$

где n – оставшийся срок экономической жизни, в годах;

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка доходности инвестиций, %.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$R_{\text{норм возвр}} = SFF(p, Y), \quad (4.15)$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot SFF(p, Y), \quad (4.16)$$

где SFF – фактор фонда возмещения $SFF = Y / ((1+Y)^n - 1)$;

Y – ставка дохода на инвестиции $R_{\text{дох кап}}$.

Метод Хоскольда.

Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$R_{\text{норм возвр}} = SFF(n, Y_6), \quad (4.17)$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot SFF(n, Y_6), \quad (4.18)$$

где Y_6 – безрисковая ставка.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала с учетом доли изнашиваемой части активов. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Снижение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через n лет, учитывается в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \times R_{\text{норм возвр}}, \quad (4.19)$$

$\Delta = 0$, если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$ доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$ доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{\text{кап}} = \sum_n \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}, \quad (4.20)$$

где ЧОД_i – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

C_i – цена продажи i -го объекта-аналога.

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции.

При всей внешней простоте применения этот метод расчета вызывает определенные сложности – информация по ЧОД и ценам продаж относится к категории непрозрачной информации.

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{\text{ДО}}{K}, \quad (4.21)$$

где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}, \quad (4.22)$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_e, \quad (4.23)$$

где M – коэффициент ипотечной задолженности.

Преимущества метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого – предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что:

- применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;
- метод не рекомендуется использовать, если объект не достроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

4.3 Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков – это метод, который используется для оценки объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом в случае, когда динамика изменения дохода значительна или эти изменения носят нерегулярный характер.

Метод дисконтирования предполагает прогнозирование размера чистого операционного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта в конце этого периода. А затем расчет и суммирование текущих стоимостей всех будущих доходов с применением функций сложных процентов и использованием коэффициента дисконтирования, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

$$PV = \sum \frac{ЧОД}{(1+i)^{n-0.5}} + \frac{V_{term}}{(1+i)^t}, \quad (4.24)$$

где PV – текущая стоимость объекта недвижимости;
 $ЧОД$ – денежный поток в n^i год прогнозного периода;
 V_{term} – стоимость компании на конец прогнозного периода (в постпрогнозный период);
 n – номер прогнозного периода;
 i – ставка дисконта;
 t – последний год прогнозного периода

Этапы расчета:

1. Установление продолжительности получения дохода от объекта недвижимости. В международной оценочной деятельности средняя продолжительность принимается равной 5–10 годам, если иное не предусмотрено дополнительными условиями. Российские оценщики принимают этот период в диапазоне 3–5 лет;

2. Прогнозирование величины денежных потоков: построение трендов денежных потоков и расходов; периодичность получения дохода.

3. Определение ставки дисконтирования.

Величина степени n зависит от равномерности распределения денежного потока. Если весь денежный поток поступает в конце года, то $n =$ номеру периода (года), если во втором полугодии, то $n = 0.25$, если в первом полугодии, то $n = 0.75$, для равномерно распределенного потока $n = 0.5$.

Чистый операционный доход в методе дисконтирования денежных потоков определяется аналогично методу капитализации.

Ставка дисконтирования является нормой сложного процента, которая применяется при расчете на определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Преимущества метода дисконтированных денежных потоков:

- считается лучшим теоретическим методом;
- учитывает динамику рынка,
- учитывает неравномерную структуру доходов и расходов;
- работает, когда доход и рынок нестабильны;
- работает, когда объект находится в стадии строительства или реконструкции.

Недостаткам метода дисконтирования денежных потоков:

- вероятность ошибки в прогнозировании;
- достаточная сложность;
- силен фактор «симпатии» оценщика.

Контрольные вопросы по теме «Доходный подход к оценке недвижимости»:

1. Основные положения доходного подхода к оценке недвижимости
2. Основные положения метода капитализации доходов

3. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода
4. Договора аренды и арендные ставки
5. Расчет действительного валового дохода
6. Классификация операционных расходов
7. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат
8. Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки
9. Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций
10. Метод дисконтирования денежных потоков

Тема 5 Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Затратный подход наиболее надёжный при оценке новых объектов, готовых для наиболее эффективного использования.

Оценка на основе затратного подхода является *целесообразной и единственно-возможной* в следующих случаях:

1. Проведение технико-экономического анализа нового строительства и улучшений, позволяющих обосновать целесообразность конкретного строительства или реконструкции.
2. Оценка общественно-государственных и специальных объектов, так как они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах.
3. Оценка объектов на малоактивных рынках;
4. Оценка для целей страхования и налогообложения.
5. Определение стоимости корректировок.

Основные недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки приводят к резкому увеличению трудозатрат.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога.
4. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений.
5. Раздельная оценка земельного участка от строений.
6. Сложность определения величины накопленного износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждения о степени износа основываются на экспертном мнении оценщика.

В большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика.

Преимущества затратного подхода:

1. Надежен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования.
 2. Наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.
- Определение стоимости недвижимости затратным подходом предполагает собой пять

этапов (рис. 5.1).

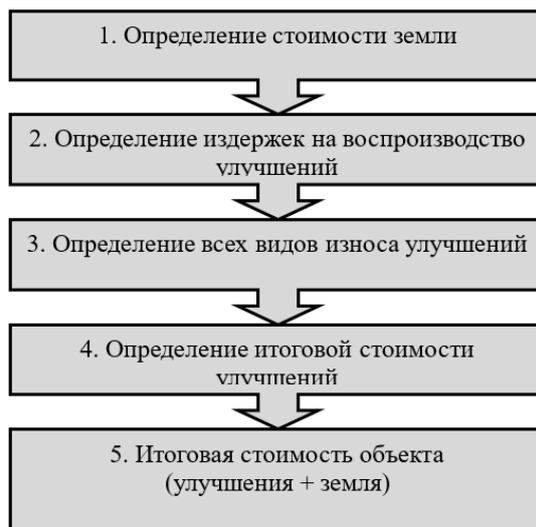


Рисунок 5.1 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода, для расчета стоимости зданий могут быть использованы следующие методы оценки:

- индексный метод;
- метод стоимости воспроизводства.

При применении *индексного метода* оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости, остаточной стоимости или восстановительной стоимости) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей отрасли за соответствующий период.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Если корректировалась не остаточная стоимость, а балансовая или восстановительная - тогда для определения остаточной стоимости из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ.

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества при использовании индексного метода в рамках затратного подхода осуществляется по формуле:

$$S = S_{\text{ост}} \times Y, \quad (5.1)$$

где S - стоимость объекта на дату оценки, рассчитанная по индексному методу;

$S_{\text{ост}}$ - остаточная стоимость объекта оценки;

Y - индекс, учитывающий темпы инфляции.

Метод стоимости воспроизводства показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры при определении недвижимости методом стоимости воспроизводства:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;

- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Восстановительная стоимость имущества, представляющая собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Как уже говорилось ранее, в основе определения стоимости воспроизводства или стоимости замещения лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты связаны непосредственно со строительством, например стоимость строительных материалов, изделий и оборудования; заработная плата рабочих; стоимость сооружений и инженерных сетей; стоимость коммунальных услуг и другие.

Косвенные затраты непосредственно к строительству не относятся: стоимость инвестиций в землю; маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

Рассмотрим общую структуру затрат при расчете стоимости воспроизводства (стоимости замещения).

Выделяют *три метода расчета стоимости воспроизводства*:

1. Метод сравнительной единицы.
2. Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод).
3. Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Погрешность вычисления восстановительной стоимости методом сравнительной единицы составляет 15-20%.

Для расчета стоимости воспроизводства (стоимости замещения) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы.

В качестве примера рассмотрим расчет стоимости объекта недвижимости, когда в качестве сравнительной единицы выбрана стоимость 1 м^2 типичного сооружения.

$$C_o = C_{1\text{м}^2} \times S_o \times K_{\text{п}} \times K_{\text{н}} \times K_{\text{м}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{пз}} \times K_{\text{ндс}}, \quad (5.2)$$

где C_o – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{1\text{м}^2}$ – стоимость 1 м^2 типичного сооружения на базовую дату;

S_o – площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

$K_{\text{п}}$ – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта, полученных из технического паспорта и строительной площади (может указываться площадь, рассчитанная исходя из замеров по внутреннему периметру здания, в то время как строительная площадь рассчитывается исходя из замеров по внешнему периметру объекта), $K_{\text{п}} = 1,1-1,2$;

$K_{\text{н}}$ – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта, $K_{\text{н}} = 1$);

$K_{\text{м}}$ – коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_{\text{в}}$ – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительномонтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{\text{пз}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС (%).

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, Москва 1969 г., данных информационно-аналитического сборника "Индексы цен в строительстве", издаваемых «КО-ИНВЕСТ» - головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах, прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России. Индексы пересчета цен использованы по данным Московского комитета государственной статистики (Госкомстат РФ).

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать: единое функциональное назначение; близость физических характеристик (класс конструктивных систем); сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов; другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод) основан на расчете суммы затрат на единицу каждого компонента и последующего ее умножения на общее число единиц в данном объекте (например, на число кв. футов крыши):

$$C_{зд} = \left[\sum_1^n V_j \times C_j \right] \times K_n \times K_{и}, \quad (5.3)$$

где $C_{зд}$ - стоимость здания в целом;

V_j - объем j-го компонента;

C_j - стоимость единицы объема;

n - количество выделенных компонентов здания;

K_n - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта K_n принимается равным единицы);

$K_{и}$ - коэффициент, учитывающий совокупный износ.

В рамках данного метода можно выделить *три варианта разбивки по компонентам*:

– *метод субподряда*, который предполагает использование информации о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемых генеральным подрядчиком с субподрядными организациями, при этом восстановительная стоимость определяется как сумма всех затрат по всем субподрядным строительно-монтажным работам;

– *метод разбивки по профилю работ* основан на оценке полной восстановительной стоимости как суммы затрат по найму отдельных специалистов-строителей (плотников, высотников, маляров и т.д.);

– *метод выделения затрат* предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Поэлементный метод и метод сравнительной единицы предполагают правильный метод выбора аналогов, для этого необходимо учитывать: единое функциональное назначение; близость физических характеристик (класс конструктивных систем); сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов; другие характеристики.

Метод количественного обследования (сметный метод) основан на детальном подсчете всех издержек, связанных со строительством здания, включая как прямые затраты (материалы, оборудование, трудозатраты), так и косвенные (накладные расходы, прибыль подрядчика, страхование, проектирование, разработка ТЭО, получение разрешений на строительство и пр.).

Сметная стоимость строительства - сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией. База для её расчёта - проект и рабочая документация, действующие сметные нормативы, отпускные цены на оборудование, мебель, инвентарь и др. Сметная стоимость включает: строительные работы, монтажные работы, затраты на приобретение оборудования, мебель, инвентарь.

Для определения сметной стоимости составляется сметная документация, которую можно разделить на три класса:

1. **Локальные сметы** - первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям, а также по общеплощадочным работам на основе разработанной рабочей документации.

2. **Объектные сметы** – аккумулируют данные локальных смет и позволяют формировать сводные цены на строительную продукцию.

3. **Сводные сметные расчёты** стоимости строительства составляются на основе объектных смет и сметных расчётов на отдельные виды затрат и состоят из 12 глав:

- подготовка территории строительства
- основные объекты строительства
- объекты подсобного и обслуживающего назначения
- объекты транспортного хозяйства и связи
- объекты энергетического хозяйства
- наружные сети и сооружения
- благоустройство территории строительства
- временные здания и сооружения
- прочие работы и затраты
- содержание структуры дирекции
- подготовка эксплуатационных кадров
- проектные и изыскательные работы

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на могут применяться следующие **методы расчета затрат**:

1. **Ресурсный** – расчёт в текущих ценах тарифах ресурсов ведётся исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях, а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

– затраты подрядчика = рассчитывается стоимость строительно-монтажных работ (прямых и накладных);

– цена подрядчика = затраты подрядчика + прибыль;

– затраты инвестора = цена подрядчика + стоимость инженерного оборудования + косвенные затраты инвестора;

– восстановительная стоимость = затраты инвестора + его прибыль.

2. **Ресурсно-индексный** – сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве. **Индексы стоимости** - относительные показатели, определяемые соотношением текущих стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

3. **Базисно-индексный** – перерасчёт затрат по срокам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов. Например, необходимо приведение прямых затрат (ПЗ), исчисленных в базисном уровне цен 1991 г., к текущему уровню 1999 г.:

$$ПЗ_{99} = (M_{91} \times KM_{99}) + (ЗП_{91} \times КЗП_{99}) + (ЭМиM_{91} \times КЭМиM_{99}), \quad (5.4)$$

где P_{399} – прямые затраты, приведенные к текущему уровню 1999 г.;
 M_{91} – материалы в ценах 1991 г.;
 KM_{99} – индекс пересчета для материалов к текущему уровню 1999 г.;
 $ЗП_{91}$ – заработная плата в ценах 1991 г.;
 $КЗП_{99}$ – индекс пересчета заработной платы к уровню 1999 г.;
 $ЭМиМ_{91}$ – эксплуатация машин и механизмов в ценах 1991 г.;
 $КЭМиМ_{99}$ – индекс пересчета для ЭМ и М к текущему уровню 1999 г.

4. *Базисно-компенсационный метод* – суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен и определяемых расчётами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа.

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа: физический износ; функциональный износ; внешний (экономический) износ.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Физический износ – изменение физических свойств, вызванное эксплуатационными факторами и природным воздействием

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это когда затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта.

Неустранимый физический износ – это когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая будет при этом добавлена к объекту.

Физический износ можно классифицировать по причине, вызвавший износ:

1. Износ 1-го рода – износ объекта, накопившийся в результате нормальной эксплуатации.

2. Износ 2-го рода – объекта, накопившийся вследствие стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств.

Физический износ также можно классифицировать по времени протекания:

1. Непрерывный (постепенное снижение технико-экономических показателей).

2. Аварийный (быстрый по времени протекания износ; например, пробой кабеля).

Все виды физического износа приводят к негативным последствиям: ухудшаются отдельные потребительские и эксплуатационные характеристики объекта недвижимости, увеличивается частота его ремонта. В какой-то степени замедлить физический износ можно путем внедрения системы обслуживания.

Моральный износ – снижение потребительской привлекательности объекта недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением, т.е. объект не соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности.

Моральный износ подразделяется на:

1. *Функциональный износ*, связан с расширением функциональных возможностей у новых объектов недвижимости. В результате функционального износа объекты недвижимости старых построек становятся для будущих собственников менее привлекательными и дешевеют.

2. *Технологический износ*, связанный с научно-техническим прогрессом – появлением новых материалов, конструкций, технологий, что приводит к снижению себестоимости объектов недвижимости и эксплуатационных затрат.

Моральный износ также, как и физический может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый моральный износ – величина затрат на ремонт сравнима с величиной дополнительно полученной стоимости.

Неустранимый моральный износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости,

связанное с избытком (недостатком) качественных характеристик.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его стоимостью на ту же дату без добавления этих элементов.

Экономический (внешний) износ – снижение стоимости здания, вследствие негативного изменения его внешней среды.

Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования.

На величину внешнего износа существенного влияет близость к малопривлекательным природным или искусственным объектам (очистным сооружениям, бензоколонкам, железнодорожным станциям, автомагистралям, промышленным предприятиям.

Экономический износ в отличие от физического и морального может быть только неустранимым.

Расчет *совокупного износа* объекта оценки производится по следующей формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - [(1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})], \quad (5.5)$$

где $I_{\text{сов}}$ - совокупный износ объекта оценки;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ объекта оценки;

$I_{\text{фун}}$ - функциональный износ объекта оценки;

$I_{\text{внеш}}$ - внешний (экономический) износ объекта оценки.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого здания, скорректированная на все виды износа, с учетом стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

Контрольные вопросы по теме «Затратный подход к оценке недвижимости»:

1. Преимущества и недостатки затратного подхода
2. Индексный метод
3. Метод стоимости воспроизводства
4. Метод сравнительной единицы.
5. Метод разбивки по компонентам (позлементный метод)
6. Метод количественного обследования (сметный метод)
7. Методы расчета затрат
8. Виды износа объекта недвижимости

Тема 6 Методы сравнительного подхода определения стоимости недвижимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого РН. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения;
- принцип замещения (это главный принцип);
- принцип вклада.

Основополагающим является принцип замещения, который говорит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Для получения более точного результата оценки требуется тщательный подбор аналогов. Основные требования к аналогу объекта оценки следующие:

1. Аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

2. Цена аналога объекта оценки известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. Изучение рынка.
2. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу и недавно проданных аналогах объекта оценки
3. Выбор единиц и элементов сравнения. Сравнение данных об объекте оценки и отобранных аналогах
4. Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с их отличиями от объекта оценки
5. Установление стоимости объекта оценки.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. При этом сходные объекты выделяются по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению, физическим характеристикам. Сходные субъекты выделяются по платёжеспособности, возможностям финансирования и инвестиционной мотивации.

Типичными для данного сегмента условиями является: срок экспозиции; независимость субъектов оценки; инвестиционная мотивация.

Под независимостью субъектов сделки подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- является представителями холдинга или дочерней компании;
- имеют иную взаимосвязь и взаимозаинтересованность;
- сделки, осуществляемые с объектами, обремененными залогом или иными обязательствами;
- занимается продажей имущества умерших лиц.

Инвестиционная мотивация определяется аналогичными мотивами инвесторов, аналогичным наилучшему и наиболее эффективному использованию объектов и степенью износа здания.

Основные условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Необходимо наличие сопоставимых аналогов.
3. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
4. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов, должны быть сопоставимыми.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки на процентные и стоимостные (денежные).

Процентные поправки – безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога.

Денежные поправки – конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок, следующая показана на рисунке 6.1.

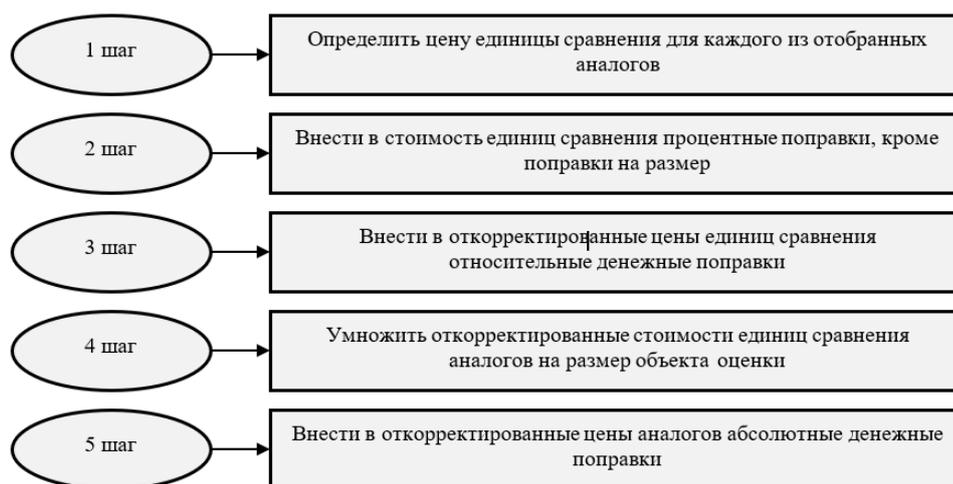


Рисунок 6.1 – Последовательность внесения поправок

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен, приведены в таблице 6.1.
Таблица 6.1 – Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

| Группа факторов | Элементы сравнения для сделок купли-продажи |
|-------------------------------------|---|
| 1. Качество прав | 1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта |
| 2. Условия финансирования | 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств |
| 3. Особые условия | 3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие |
| 4. Условия рынка | 4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки |
| 5. Местоположение | 5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология) |
| 6. Физические характеристики | 6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки |
| 7. Экономические характеристики | 7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ |
| 8. Сервис и дополнительные элементы | 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса |

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и

ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного

анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых, или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

– корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

– последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Единицы сравнения для объекта-аналога и объекта оценки (удельные характеристики) используют в противовес заметному дефициту надежных данных о рыночных сделках.

Выделяют следующие единицы сравнения:

1. Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

1.1. Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр — для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто квадратных метров) — для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч квадратных метров) — для сельскохозяйственных и лесных угодий;

1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) — для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования;

2. Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (m^2);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице);

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики. Ее аналитик и пытается оценить. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Но парная продажа обязательно должна быть выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

Метод прямого анализа характеристик. Суть данного метода заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом можно, например рассчитать поправку на время продажи, которая фактически отражает изменение покупательской способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

Для определения поправки на время продажи необходимо знать индексы покупательной способности валюты. Такая информация обычно является доступной.

Она постоянно появляется во многих финансово-экономических справочниках и специализированных периодических изданиях. Предположим в банке данных имеется информация по продажам объектов-аналогов, совершенным в разные временные периоды. Для того, чтобы определить вероятную цену оцениваемого объекта, необходимо ответить на вопрос: за какую сумму были бы проданы аналоги, если бы сделка состоялась на момент оценки нашего объекта? Следовательно, в цены аналогов необходимо ввести процентные поправки, которые с учетом индексов инфляции могут быть рассчитаны по следующей формуле:

$$П_{в} = \frac{Y_{дсс}}{Y_{до}}, \quad (6.1)$$

где $П_{в}$ — поправка на время продажи;

$Y_{дсс}$ — индекс покупательной способности валюты на дату совершения сделки с аналогом;

$Y_{до}$ — индекс покупательной способности валюты на дату оценки объекта.

Вероятная стоимость оцениваемого объекта может быть рассчитана как среднее арифметическое из приведенных цен аналогов:

$$V = \frac{(C_{ан1} \times П_{в1}) + (C_{ан2} \times П_{в2}) + \dots + (C_{анN} \times П_{вN})}{N}, \quad (6.2)$$

где V — вероятная стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ — цена аналога;

$П_{в}$ — поправка на время продажи;

N — число аналогов.

Методом прямого анализа характеристик может быть рассчитана процентная поправка на износ.

На основе данных физического состояния зданий рассчитывается процентная поправка на износ. Расчет производится по формуле:

$$П_{и} = \frac{100 - I_0}{100 - I_{ан}}, \quad (6.3)$$

где $П_{и}$ — поправка на износ;

I_0 — износ объекта;

$I_{ан}$ — износ аналога.

Стоимость объекта с учетом поправки на износ рассчитывается по формуле:

$$V = C_{ан} \times П_{и}, \quad (6.4)$$

где V — вероятная стоимость оцениваемого объекта;

$C_{ан}$ — цена продажи аналога;

$П_{и}$ — поправка на износ.

Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с аналогом. Эти поправки обычно рассчитываются как процентные и определяются по следующей схеме, например:

Объект лучше аналога на 9%, следовательно, цена аналога должна возрасти, чтобы отразить эту разницу. Пусть цена аналога — 1.0, а стоимость объекта оценки — X . Тогда:

$$X = 1,0 + 0,09 = 1,09$$

Аналог лучше оцениваемого объекта на 9%. Цена продажи аналога должна уменьшиться для отражения этого различия:

$$1,0 = X + 9\% \times X = X(1 + 0,09)$$

$$X = 0,92$$

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два

метода:

- метод сравнительного анализа продаж;
- метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж (САП) основывается на сравнении недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод САП также может называться: подходом прямого сравнительного анализа продаж; методом сравнительных продаж; рыночным методом; методом рыночной информации.

Метод сравнительного анализа продаж заключается:

1. В выявлении недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке; проверке информации о сделках.
2. Подтверждении сделки одним из основных участников (покупателем, продавцом или агентом).
3. Выявлении условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).
4. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Стоимость объекта недвижимости по методу сравнительного анализа продаж равна средневзвешенной цене аналогичного объекта с учетом поправок, учитывающих его отличие от оцениваемого объекта:

$$K = P_k \pm \Sigma D, \quad (6.5)$$

где P_k - продажная цена аналогичного объекта (совокупности однородных аналогов);
 ΣD - сумма поправочных корректировок.

Метод валового рентного мультипликатора основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование валового рентного мультипликатора.

Валовый рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу.

Этот метод осуществляется в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

$$V = D_p \times ВРМ = D_p \times \frac{C_{ан}}{ПВД_{ан}}, \quad (6.6)$$

где V — вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
 D_p — рентный доход оцениваемого объекта;
ВРМ — валовый рентный мультипликатор;
 $C_{ан}$ — цена продажи аналога;
ПВД_{ан} — потенциальный валовый доход аналога.

Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике.

Преимущества сравнительного подхода:

1. Позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке.
2. Статистически обоснован.
3. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов;

4. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода.

2. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных.

Проблемы применения сравнительного подхода:

– различия продаж (по набору физических и экономических характеристик и по условиям);

– сложность сбора информации о фактических ценах продаж;

– проблемность сбора информации о специфических условиях сделки;

– зависимость от активности рынка;

– зависимость от стабильности рынка;

– сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Контрольные вопросы по теме «Методы сравнительного подхода определения стоимости недвижимости»:

1. Основные принципы и этапы сравнительного подхода

2. Классификация поправок

3. Последовательность внесения поправок

4. Поправки на качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки

5. Поправки на условия финансирования

6. Поправки на условия продажи

7. Поправки на условия рынка

8. Поправки на местоположение

9. Поправки на физические характеристики

10. Поправки на экономические характеристики

11. Поправки на наличие или отсутствие необходимых, или желательных элементов сервиса

12. Классификация единиц сравнения для объекта-аналога и объекта оценки

13. Метод сравнительного анализа продаж

14. Метод валового рентного мультипликатора

Тема 7 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

7.1 Основные принципы определения рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и

в результате, которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;

- существующее использование земельного участка.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

7.2 Методология оценки земельных участков

Существует три общепринятых подхода в оценке:

1. *Сравнительный подход*, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;

2. *Доходный подход*, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);

3. *Затратный подход*, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (рисунок 7.1).

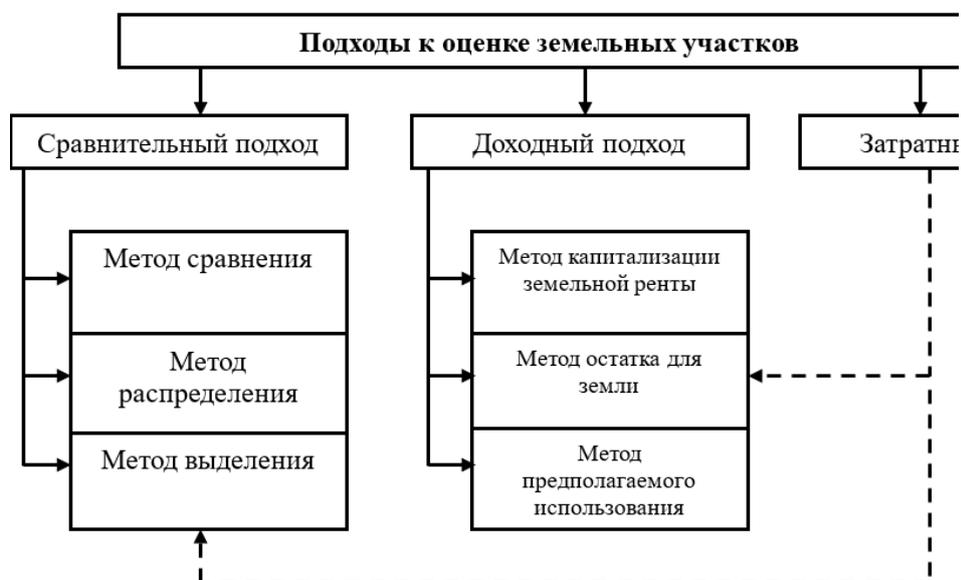


Рисунок 7.1 - Подходы к оценке земельных участков

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы

оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

1. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Как правило, при определении рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.02 №568-р при оценке земельных участков, предлагается к использованию шесть методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж и метод капитализации земельной ренты), четыре метода – косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех указанных выше подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

1. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

2. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

3. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Применяемость методов оценки в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный), представлена в таблице 4.1.

Таблица 7.1 - Применяемость методов оценки в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный)

| Метод оценки земельного участка | Освоенность земельного участка | Подходы | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------|----------|
| | | Затратный (элементы) | Сравнительный | Доходный |
| Метод сравнения продаж | застроенный | + | + | - |
| | незастроенный | - | + | - |
| Метод выделения | застроенный | + | + | - |
| | незастроенный | - | - | - |
| Метод распределения | застроенный | + | + | - |
| | незастроенный | - | - | - |
| Метод капитализации земельной ренты | застроенный | - | - | + |
| | незастроенный | - | - | + |
| Метод остатка | застроенный | + | - | + |
| | незастроенный | - | - | + |
| Метод предполагаемого | застроенный | + | - | + |

| | | | | |
|---------------|---------------|---|---|---|
| использования | незастроенный | - | - | + |
|---------------|---------------|---|---|---|

Затратный подход **практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка**. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозерозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Контрольные вопросы по теме «Экономические принципы и методические подходы определения стоимости земельных участков»:

1. Экономические принципы определения стоимости земельных участков, основанные на представлениях пользователя.

2. Экономические принципы определения стоимости земельных участков, обусловленные процессом использования земли.
3. Экономические принципы определения стоимости земельных участков, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
5. Использование общепринятых подходов при определении стоимости земельных участков.
6. Использование затратного подхода при определении стоимости земельных участков

Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине «Оценка недвижимости»

1. История развития оценочной деятельности
2. Субъекты и объекты оценочной деятельности
3. Требования, предъявляемые к юридическому лицу, которое занимается оценочной деятельностью
4. Права оценщика
5. Обязанности оценщика
6. Правовые нормы оценки и регулирование оценочной деятельности в РФ
7. Типовые правила профессиональной этики оценщиков
8. Этапы проведения оценки недвижимости
9. Содержание договора на проведение оценки недвижимости
10. Содержание задания на оценку объекта недвижимости
11. Характеристика видов стоимости объекта оценки
12. Источники информации, необходимой для проведения оценки
13. Виды затрат на сбор и обработку информации, необходимой для проведения оценки
14. Согласование результатов оценки
15. Понятие и принципы составления отчета об оценке
16. Формы составления отчета об оценке
17. Содержание отчета об оценке
18. Последовательность проведения анализ рынка недвижимости при определении стоимости объекта.
19. Группа принципов оценки недвижимости, основанных на представлениях пользователя
20. Группа принципов оценки недвижимости, связанных с рыночной средой
21. Группа принципов оценки недвижимости, основанных на представлениях пользователя
22. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта
23. Основные положения доходного подхода к оценке недвижимости
24. Основные положения метода капитализации доходов
25. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода
26. Договора аренды и арендные ставки
27. Расчет действительного валового дохода
28. Классификация операционных расходов
29. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат
30. Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки
31. Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций
32. Метод дисконтирования денежных потоков
33. Преимущества и недостатки затратного подхода
34. Индексный метод
35. Метод стоимости воспроизводства
36. Метод сравнительной единицы.

37. Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод)
38. Метод количественного обследования (сметный метод)
39. Методы расчета затрат
40. Виды износа объекта недвижимости
41. Основные принципы и этапы сравнительного подхода
42. Классификация поправок
43. Последовательность внесения поправок
44. Поправки на качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки
45. Поправки на условия финансирования
46. Поправки на условия продажи
47. Поправки на условия рынка
48. Поправки на местоположение
49. Поправки на физические характеристики
50. Поправки на экономические характеристики
51. Поправки на наличие или отсутствие необходимых, или желательных элементов сервиса
52. Классификация единиц сравнения для объекта-аналога и объекта оценки
53. Метод сравнительного анализа продаж
54. Метод валового рентного мультипликатора
55. Экономические принципы определения стоимости земельных участков, основанные на представлениях пользователя.
56. Экономические принципы определения стоимости земельных участков, обусловленные процессом использования земли.
57. Экономические принципы определения стоимости земельных участков, связанные с рыночной средой.
58. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
59. Использование общепринятых подходов при определении стоимости земельных участков.
60. Использование затратного подхода при определении стоимости земельных участков