

**Конспект лекций по дисциплине**  
**«Оценка недвижимости»**  
**Направление подготовки**  
**21.04.02 «Землеустройство и кадастры»**

# Тема 1 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

## 1.1 Структура процесса оценки недвижимости

**Процесс оценки** – последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости (см. рис. 1.1).



Рисунок 1.1 – Процедура определения стоимости объекта недвижимости

### 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).

## **1.2 Информационное обеспечение оценки недвижимости**

Наличие необходимой информации позволяет оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости.

Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости включает следующие операции:

- определение массива необходимых сведений;
- выбор информационных источников;
- сбор необходимой информации;
- систематизацию, обработку и анализ;
- описание информации в отчете.

Эффективное использование необходимой для оценки недвижимости информации требует ее систематизации и классификации. По отношению к оцениваемому объекту сведения можно разделить на внешние и внутренние.

Внешняя информация представляет собой большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки, в частности определяющие состояние рынка недвижимости. Эта информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиком при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку. Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Внутренняя информация представляет собой описание характеристик оцениваемого объекта, его окружения и типичности для конкретного сегмента рынка. Как правило, собранная оценщиком внутренняя информация имеет максимальную степень достоверности.

Системный сбор и анализ внутренней информации позволяют сгруппировать весь массив данных в четыре базовых блока:

1. Юридический статус объекта оценки.
2. Сведения о физических характеристиках объекта оценки и его окружения.
3. Экономическая информация об оцениваемой недвижимости.
4. Конкурентный спрос и предложение.

Этот массив информации используется при выборе наиболее эффективного варианта использования недвижимости, проведения соответствующих расчетов в методах доходного, затратного и сравнительного подходов для определения рыночной стоимости. Конкретные экономические сведения об оцениваемом объекте недвижимости и техническое описание зданий и земельных участков позволят оценщику выбрать адекватный сегмент рынка недвижимости и получить информацию о ценах купли-продажи аналогов, ставках арендной платы, строительных затратах, величине износа и уровне инвестиционного риска на местном рынке.

Характер и объем собираемой информации для выполнения конкретного оценочного задания зависят от типа недвижимости и сферы применения результатов оценки — назначения оценки. Сбор необходимых сведений, имеющих отношение к

заданию, их систематизация и предварительный анализ должны предшествовать выбору и использованию каких-либо методов оценки рыночной или иного вида стоимости.

### 1.3 Проведение анализа рынка недвижимости для целей оценки

С появлением федерального стандарта оценки № 7 появилась и необходимость подробного проведения анализа рынка недвижимости при проведении оценки. Если раньше анализ рынка (частью которого является оцениваемый объект) в отчёте должен был отражаться достаточно обобщённо и формально, то сейчас анализ должен проводиться подробно и в несколько этапов, представленных на рисунке 1.2.

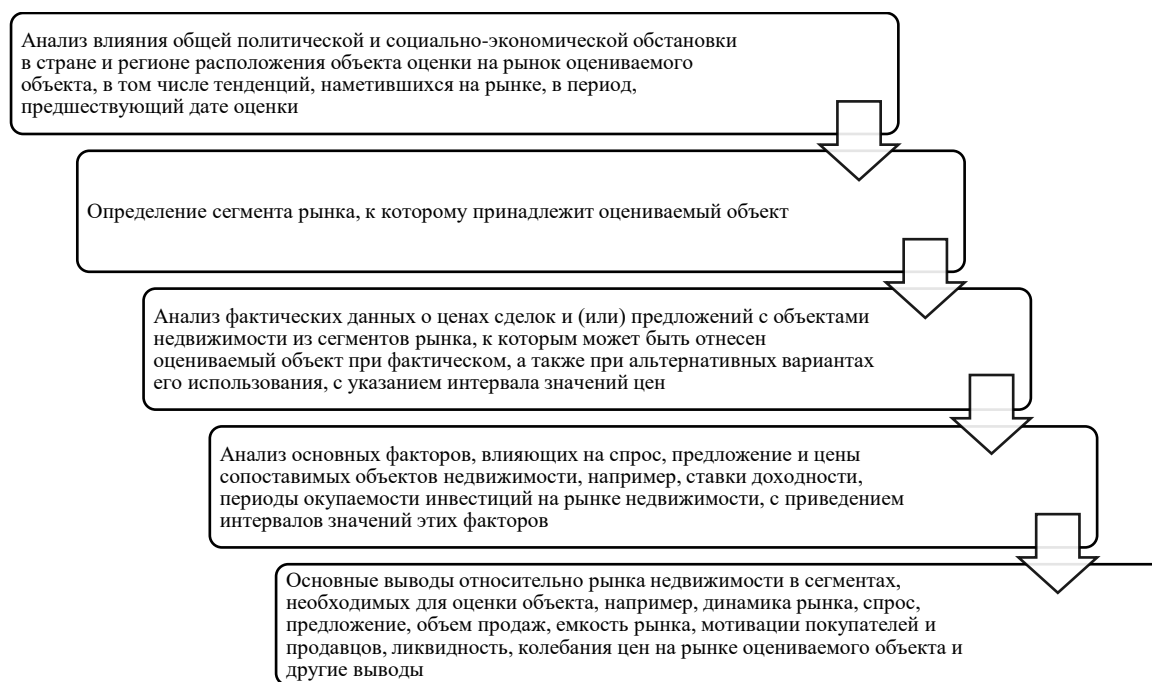


Рисунок 1.2 – Последовательность проведения анализа рынка недвижимости для целей оценки

#### Изучение влияния общеполитических факторов и факторов социально-экономического развития.

Основную информацию по этому вопросу следует брать с сайта Министерства Экономического Развития РФ, а именно с подраздела «Мониторинг и анализ социально-экономического развития отдельных секторов экономики Российской Федерации». При этом следует перенести в отчёт лишь ключевые показатели – все сводки копировать и вставлять в свой отчёт не стоит.

Другое, на что следует обратить внимание, – прогнозы на политическое и социально-экономическое развитие Российской Федерации в пределах планового периода. Так, при оценке бизнеса стоит руководствоваться прогнозом на срок не далее трёх лет.

При недостаточности данных по рынку, к которому относится оцениваемый объект (а также недостаточности данных по аналогичным предложениям) допускается включение в территорию исследований площадей и объектов, схожих по экономическим

характеристикам с оцениваемым объектом. Фактически это позволяет включать в территорию исследований даже другие города при недостаточности данных в пределах исследуемого региона (см. рис. 1.3).

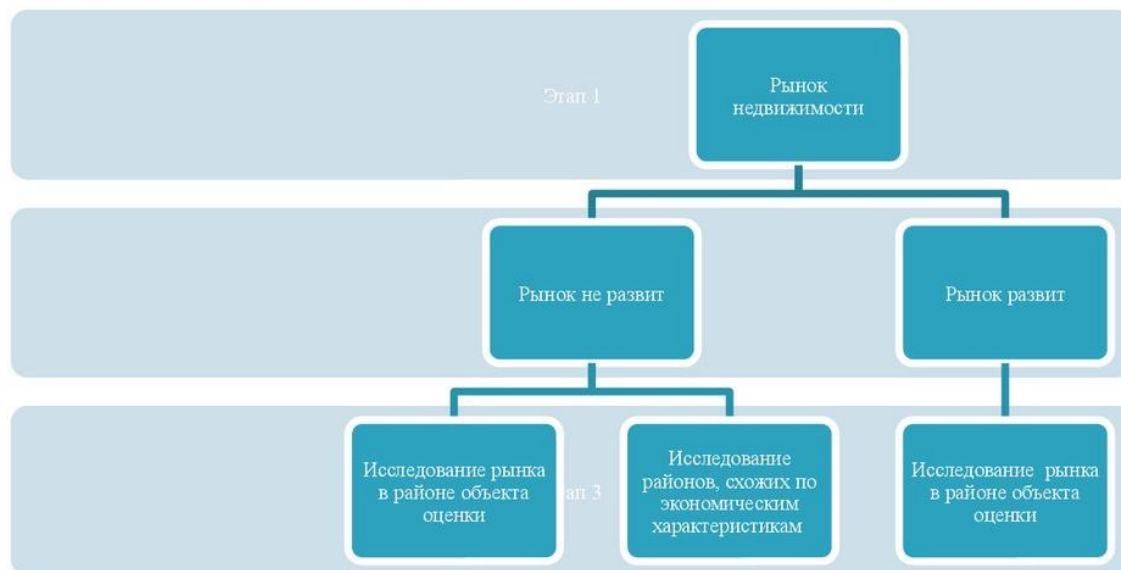


Рисунок 1.3 – Расширение ареала исследования при неразвитом рынке

Например, если в некоем городе имеется детский сад, находящийся на балансе городской администрации, и при этом необходимо оценить его стоимость, найти аналоги в пределах этого же города будет просто невозможно. Именно поэтому для нахождения аналогов потребуется изучать другие города, возможно, даже в других областях и регионах. А для того, чтобы определить, насколько подходит тот или иной город/регион для сравнения, необходимо будет поднять информацию по его социально-экономическому положению в интегрированном рейтинге.

При этом информацию по всем социально-экономическим показателям касательно городов и посёлков, включённых в территорию исследования, необходимо отразить и в отчёте. Вообще мониторинг данных показателей по городам проводится каждый месяц, и в конце месяца результаты выставляются на официальном сайте администрации города. В отчёте эта информация отражается в виде таблиц за период, применительно к которому проводится оценка. Например, если для оценки важны показатели лишь последнего месяца, то только они и отображаются в отчёте. Иногда информации по социально-экономическому состоянию города на некий период на сайте нет вообще. В этих случаях (при условии, что в других источниках этой информации тоже нет) в отчёте необходимо отразить, что анализ социально-экономической обстановки в регионе проводился, но по нему никаких сведений не было найдено.

#### Влияние политической обстановки.

Если оценка проводится на ретроспективную дату (то есть, на то число, которое осталось в прошлом), по правилам оценки принято указывать следующее: «Общеполитическая ситуация на стоимость объекта не влияет».

Однако при анализе рынка (тем более, если оценка проводится на будущий период) необходимо достоверно убедиться в том, что политическая ситуация действительно не влияет на стоимость объекта. Например, прогнозируется, что отмена санкций в отношении России приведёт к увеличению импорта товаров, что в свою очередь повлечёт повышение спроса на складские помещения при отсутствии новых предложений на рынке этого типа

недвижимости. Такая ситуация быстро приведёт к росту цен на аренду складов, а значит, на арендные ставки необходимо будет дать корректировки в сторону повышения (попросту говоря, стоимость складов необходимо будет оценить как более высокую).

То есть, при проведении оценки необходимо убедиться, что политическая ситуация действительно не влияет на рынок. Например, наложение санкций наиболее сильно повлияло на «люксовые» классы складских помещений, и значительно меньше – на классы «С» и ниже.

*Определение сегмента рынка, которому принадлежит оцениваемый объект.*

Так, при оценке земельных участков необходимо определить то, к какой категории относится объект оценки и как он определяется с точки зрения разрешённого использования.

Именно на основании категоризации и можно расширять исследуемую территорию, включая в неё объекты той же категории и того же класса.

Касательно офисной недвижимости на рынке выработана единая классификация, согласно которой здания делятся на классы от А до F. Основополагающими критериями такой классификации являются следующие параметры: возраст здания; специфика места расположения; конструкционные решения; планировочные решения; архитектура и отделка; инженерия; инфраструктура; парковка; управление зданием.

В отношении складских помещений существуют две следующие неофициальные классификации:

- классификация от Knight Frank, предусматривающая такие классы помещений, как А+, А, В+, В, С и D. Основанием для данной классификации служит год постройки помещения, площадь и высота, наличие систем сигнализации, видеонаблюдения и пожаротушения, наличие систем отопления и регулировки температурного режима, наличие площадок для стоянки и маневрирования автомобилей, наличие офисных и вспомогательных помещений (туалеты, ванные и т.д.), коммуникации и средства связи (телефон, интернет), наличие ограждений и охраны, а также близость дорог и магистралей.

- классификация от Swiss Realty Group, согласно которой складские помещения делятся на такие классы, как: А1, А2, В1, В2, С1, С2 и D. Опирается эта классификация на те же самые критерии, что и предыдущая. Однако также она учитывает и привлекательный внешний вид построек (эстетическую составляющую)

Касательно же классификаций торговых центров стоит сказать следующее: имеет смысл искать их отдельно, а также искать обоснование того, почему была применена именно та или иная классификация, поскольку единых стандартизированных и общепринятых систем здесь нет.

В последнее время «модным» направлением становится оценка квеструмов. На всякий случай упомянем, что квеструмы – это комнаты, предназначенные для прохождения различных подстроенных ситуаций (пример ситуации – необходимо выбраться из комнаты, найдя ключи в потайных ящиках, а также карты, которые помогут двигаться в верном направлении). Естественно, что в отношении этого вида недвижимости пока никакой классификации не выработано. Однако полезная аналитическая информация по квеструмам доступна в журнале «Commercial Real Estate», который распространяется по всей территории России. Также в этом журнале есть полезная информация по торговым центрам (и, в частности, по каткам), которая поможет при определении стоимости и условий аренды.



В любом случае при проведении оценки в каком-либо более-менее крупном городе оценщику необходимо ознакомиться с прессой, дающей аналитику, а также с аналитическими сводками агентств недвижимости.

*Анализ фактических данных о ценах сделок на тех сегментах рынка, к которым относится оцениваемый объект.*

На этом этапе необходимо собрать всю информацию по ценам сделок с объектами, схожими с оцениваемым. Причём, объект оценки можно отнести и к другим сегментам рынка, и в этом случае, его необходимо в других ипостасях использования с указанием соответствующего интервала цен.

Интервал (лат. Intervallum «промежуток, расстояние») может означать множество всех чисел, удовлетворяющих строгому неравенству  $a < x < b$  (см. рис. 1.4).

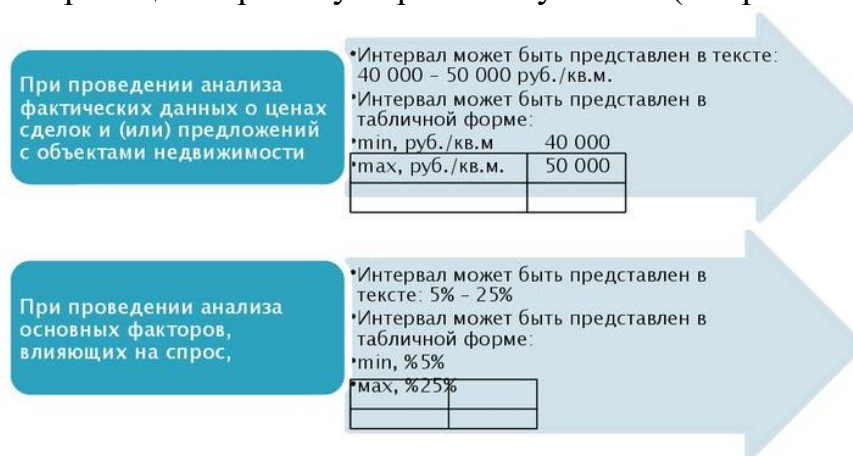


Рисунок 1.4 – Представление интервалов в рамках анализа рынка

Например, некоторое помещение изначально предназначалось для использования в качестве магазина. Однако впоследствии оно было выкуплено под офис и под него перепрофилировано. В этом случае необходимо рассматривать цены как при продаже его под магазин, так и при продаже его под офис.

Применительно к крупным городам аналитическую информацию по ценам сделок достаточно легко найти на сайте администрации, в различные рода справочниках, в базах данных крупных риэлтерских агентств и т.д. Информацию по мелким регионам можно искать и на крупных площадках наподобие авито.ру (правда в этом случае придётся ограничиться снятием скриншотов и переписыванием информации, так как скачивание всего этого сайта будет исключительно проблематичным).

Стоит помнить про то, что существуют категории объектов, применение сравнительного подхода и поиск аналогов для которых не будет иметь смысла, например, земли с разрешённым использованием под трансформаторные подстанции и ЛЭП. Длительность показов объявлений.

При сборе полезной информации по ценам купли-продажи объектов следует обращать внимание на то, с какого времени объявление крутится в показах, чтобы сделать хоть какие-то приблизительные выводы касательно цены.

Так, например, если объявление уже два-три года как крутится в показах, то можно смело усомниться в корректности цены на этот объект (тем более, если доска объявления платная). При этом в случае с платной доской объявлений ситуация с его пропаданием может толковаться двояко: либо участок купили, и объявление сняли, либо публикацию

не оплатили. Следует помнить, что доски объявлений – это лишь один из источников информации, не являющийся ни единственным, ни самым приоритетным.

Доски объявлений являются не только хорошим индикатором предложений, но и индикатором спроса на те или иные объекты. При сборе данных по суммам сделок для проведения оценки необходимо учитывать возможные скидки. По этому поводу в журнале «Commercial Real Estate» было опубликовано следующее мнение: «По оценке консультанта СБР снижение цены в отношении премиальных классов недвижимости и участков варьируется в диапазоне от 25% до 40%. При этом продавцы ожидают получить при сделке как минимум 10% прибыли». То есть, при оценке некоего участка или строения премиального класса можно считать, что дисконт в размере 40% возможен при умелом проведении покупателем переговоров. Хотя, например, ежегодно в среднем 1% сделок срывается именно из-за того, что покупатели хотят цену на 40% ниже той, которую предлагают продавцы, в то время как последние не готовы дать такие скидки.

В отношении же объектов классов C, D и ниже размеры скидок обычно не превышают 10%. Определение ставок операционных расходов. Как при оценке затратным, так и при оценке доходным подходом необходимо учитывать затраты, которые понесёт покупатель объекта.

К таким затратам относятся следующие статьи расходов: уборка общих площадей; уборка прилегающей территории; охрана, коммунальные платежи; расходы собственника на поддержание внешнего вида и функциональных особенностей строения (ремонт, в том числе и косметический); имущество, облагаемое налогами; страхование; платежи за земельный участок; расходные направления; реклама, маркетинг; бухгалтерские, юридические услуги.

Еще один ресурс, на котором можно искать полезную для оценщика информацию – сервис 2GIS. Он позволяет найти всю интересующую информацию по географическому расположению компаний, на основании которой впоследствии можно искать аналоги, а также изучать влияние местоположения объекта на его цену.

*Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.*

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т. д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из выше названных и других, здесь не указанных факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости. Например, недоступность кредита, низкие доходы и сбережения населения ведут к снижению спроса на недвижимость, что в свою очередь увеличивает издержки строителей недвижимости. Известно, что получить кредит на покупку жилья очень сложно, стоимость кредита очень дорогая. Отсутствие заемных ресурсов при недостаточности собственных уменьшает спрос на рынке, по этой же причине предложение (в части строительства новой недвижимости) снижается, что, в свою очередь, ведет к росту цен.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются: спрос, предложение и цена.

Также в этом разделе оцениваются ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций, после чего вся информация отображается в виде интервалов полученных значений. При составлении исследования анализировать необходимо не вообще какие-либо факторы, а лишь те из них, которые интересны с учётом применённого подхода, и позволяют корректно провести сравнение объектов, либо определить доходность.

#### **1.4 Проведение осмотра различных видов объектов недвижимости для целей оценки**

Процесс оценки объекта для любых целей начинается с его освидетельствования, а также с организации интервью с собственниками и с руководителями. Обязательным действием является осмотр оценщиком объекта, который дает обширные сведения о состоянии объекта. Перед осмотром эксперт оценочной компании знакомится с технической документацией, проводит интервью с техническими службами, отвечающими за эксплуатацию объекта. При изучении технической документации необходимо выявить наличие и содержание изменений, внесенных в проект, наличие реконструкций, даты ремонтов (капитальных, текущих), наличие аварий и мероприятий по их ликвидации.

Осмотр объекта осуществляется совместно со специалистом, ответственным за техническое состояние объекта. Основное внимание эксперта уделяется наличию внешних признаков, фиксирующих дефекты в элементах конструкций. Состояние, в котором зафиксирован объект, эксперт описывает в отчете: эксплуатация, консервация, наличие охраны, работоспособность инженерного оборудования, условия влажностного и теплового режима в здании. Каждый этап осмотра сопровождается фотосъемкой всего сооружения, а также дефектов (трещин, мест течи воды, недостатков отделки и т.д.).

Техническая документация применяется для расчета восстановительной стоимости в процессе оценки стоимости дома или иной недвижимости. Передача технической документации эксперту от заказчика осуществляется по акту, содержащему перечень документации. Выполняя отчет об оценке, эксперт должен указать источники определения параметров объекта. По завершении работ документация по акту передается заказчику.

В процессе анализа исходных данных оценщик выполняет сверку данных учета активов с имеющимися в наличии активами. Нередко встречаются ситуации двойного учета одного и того же актива в инвентарных ведомостях со сменой наименования. Важно определить точное название актива по бухгалтерскому учету и избегать применения различных наименований этого актива. Подобный анализ на стадии сбора исходных данных выявляет неточности, приводящие к завышенной восстановительной стоимости.

*Очень важно указать в отчете дату оценки, соответствующую дате осмотра. При многократном посещении объекта экспертом датой оценки считается дата последнего посещения оценщиком объекта.*

Обследование объекта оценки заключается в его визуальном осмотре и фотографировании на месте расположения с целью установления фактических данных о его функциональном назначении, объемно-планировочных показателях, конструктивных характеристиках, внутренних инженерных системах, техническом состоянии и других сведений. Если в состав объекта оценки входит несколько улучшений (здания, сооружения, благоустройство и др.), при обследовании объекта оценки производится осмотр каждого улучшения. Во время осмотра не проводится техническая диагностика, экспертиза технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом.

Осмотр желательно осуществлять в светлое время суток.

Во время осмотра объекта оценки помощник оценщика:

1. Производит фотографирование объекта
2. Составляет акт осмотра – по договоренности с заказчиком.
3. Производит обмер объекта - по договоренности с заказчиком.

Объектами для осмотра могут быть как недвижимость (квартиры, загородные дома, земельные участки, коммерческая недвижимость), так и движимое имущество (автомобили, мебель, оборудование).

Ниже даны рекомендации по фотографированию различных объектов.

#### **КВАРТИРА.**

В ходе проведения осмотра должны быть сделаны следующие фотографии:

1. Снаружи – окружающая обстановка, прилегающая территория. 4-5 фотографий.
  2. Снаружи – внешний вид дома, в котором расположена квартира. 4-5 фотографий.
- с разных ракурсов.
3. Снаружи – табличка с номером дома и улицей. При наличии. 1 фотография.
  4. Снаружи – вход в подъезд, в котором расположена квартира. 1 фотография.
  5. Внутри подъезда – помещение консьержа. При наличии. 1 фотография.
  6. Внутри подъезда – лестница. 1 фотография.
  7. Внутри подъезда – лифт. При наличии. 1 фотография.
  8. Внутри подъезда – входная дверь в квартиру. 1 фотография.
  9. Внутри квартиры – по 3-4 фотографии каждой жилой комнаты.
  10. Внутри квартиры – Кухня. 3-4 фотографии. Среди фотографий должны быть фото, на которых видны раковина и плита.
  11. Внутри квартиры – по 2-3 фотографии каждого помещения в квартире – туалет, ванная комната, кладовая, гардеробная, холл и т.д.
  12. Внутри квартиры – вид из окна. 1-2 фотографии.
  13. Внутри квартиры – балкон или лоджия. При наличии. 2-3 фотографии.
  14. Внутри квартиры – произведенные перепланировки. При наличии.
  15. Внутри квартиры – повреждения внутренней отделки квартиры. При наличии.
- #### **ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ.**

В ходе проведения осмотра должны быть сделаны следующие фотографии:

1. Снаружи – окружающая обстановка, прилегающая территория. 4-5 фотографий.
2. Снаружи – хозяйственные постройки (баня, гараж, сарай, беседка и т.п.). 4-5 фотографий каждого строения внутри и снаружи. При наличии.
3. Снаружи – внешний вид дома. 9-10 фотографий, с разных ракурсов.

4. Снаружи – табличка с номером дома и улицей. При наличии. 1 фотография.
  5. Снаружи – вход в дом. 1 фотография каждого входа.
  6. Внутри дома – по 3-4 фотографии каждой жилой комнаты и кухни.
  7. Внутри дома – по 2-3 фотографии каждого помещения в доме – туалет, ванная комната, кладовая, гардеробная, холл, котельная и т.д.
  8. Внутри дома – вид из окна. 1-2 фотографии.
  9. Внутри дома – веранда, балкон или лоджия. При наличии. 2-3 фотографии.
  10. Внутри дома – произведенные перепланировки. При наличии.
  11. Внутри дома – повреждения внутренней отделки. При наличии.
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

В ходе проведения осмотра должны быть сделаны следующие фотографии:

1. Окружающая обстановка, прилегающая территория. 7-10 фотографий.
2. Осматриваемый земельный участок. 10-20 фотографий, с разных ракурсов.

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (ОФИС, МАГАЗИН, СКЛАД).**

В ходе проведения осмотра должны быть сделаны следующие фотографии:

1. Снаружи – окружающая обстановка, прилегающая территория. 5-10 фотографий.
2. Снаружи – внешний вид здания, в котором расположен объект. 5-10 фотографий.

Если осматриваемый объект представляет собой все здание целиком – 15-20 фотографий с разных ракурсов.

3. Снаружи – табличка с номером дома и улицей. При наличии. 1 фотография.
4. Снаружи – вход в подъезд, в котором расположен объект. 1 фотография.
5. Внутри – лестница. 1 фотография.
6. Внутри – лифт. При наличии. 1 фотография.
7. Внутри – вход в помещения объекта. 1 фотография.
8. Внутри – для объектов площадью до 150 кв. м - по 2-3 фотографии каждого помещения, входящего в состав объекта. Для объектов площадью от 150 кв. м – фотографии, позволяющие понять уровень отделки и состояние помещений различных типов (кабинеты, холлы, санитарные узлы, технические помещения).
9. Внутри – вид из окна. 2-3 фотографии.
10. Внутри – произведенные перепланировки. При наличии.
11. Внутри – повреждения внутренней отделки. При наличии.

### ***Контрольные вопросы к теме «Процесс оценки недвижимости»:***

1. Структура процесса оценки недвижимости.
2. Договор на проведение оценки.
3. Задание на оценку объекта недвижимости.
4. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
5. Процесс анализа рынка недвижимости для целей оценки.
6. Изучение влияния общеполитических факторов и факторов социально-экономического развития.
7. Определение сегмента рынка, которому принадлежит оцениваемый объект.
8. Анализ фактических данных о ценах сделок на тех сегментах рынка, к которым относится оцениваемый объект.
9. Определение ставок операционных расходов.

10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.
11. Проведение осмотра объекта недвижимости для целей оценки.
12. Проведение осмотра квартиры для целей оценки.
13. Проведение осмотра загородного дома для целей оценки.
14. Проведение осмотра земельного участка для целей оценки.
15. Проведение осмотра коммерческой недвижимости для целей оценки.

## **Тема 2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **2.1 Цель и задачи анализа**

Все суждения относительно стоимости основаны на использовании недвижимого имущества. Однако только наиболее эффективное использование является адекватным с точки зрения участников рынка. Именно такое использование может и должно рассматриваться как основание для определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования недвижимого имущества, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется *анализом наиболее эффективного использования*.

Наиболее эффективное использование конкретного земельного участка не определяется субъективным мнением владельца, застройщика или оценщика; наоборот, наиболее эффективное использование формируется конкурентоспособными силами в рамках того рынка, где находится это недвижимое имущество. Поэтому анализ наиболее эффективного использования является, по сути, всесторонним рыночным исследованием альтернативного использования недвижимости с позиции достижения максимальной продуктивности, которое создает необходимую основу для выбора объектов сопоставления при применении трех подходов к оценке.

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования руководствуются следующими положениями:

- если стоимость улучшенной недвижимости больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование улучшенной недвижимости;
- если стоимость свободного участка превысит стоимость улучшенной недвижимости, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

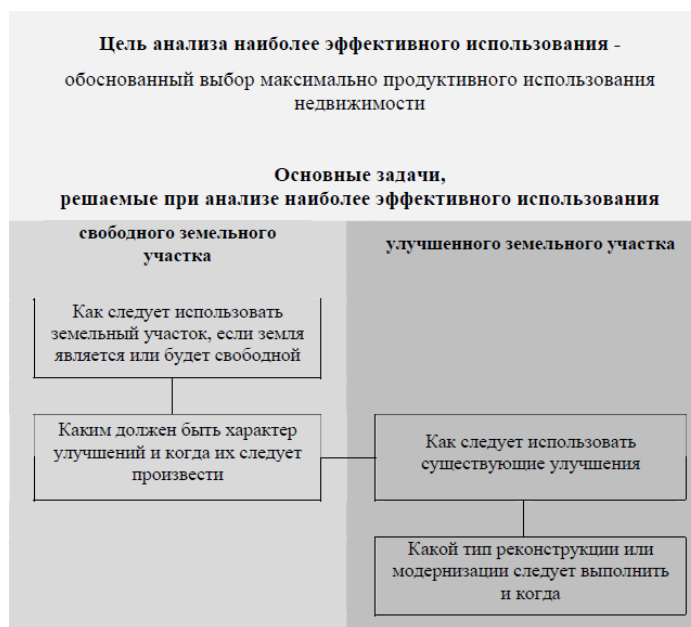


Рисунок 2.1 – Цели и задачи анализа наиболее эффективного использования

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. В первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем рассчитывается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования (см. рис. 2.1).

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:**



Многие существующие здания не являются наилучшим использованием земли как свободной, тем не менее существующее использование земли будет относиться к к наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом ЛНЭИ станет снос имеющихся строений.

Рисунок 2.1 – Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективный вид использования должен быть:

– *физически возможным*, т.е. соответствовать размерам и форме земельного участка, его доступности, инженерно-геологическим и экологическим условиям;



– *юридически разрешенным*, т.е. соответствовать регламенту использования и застройки, установленному общественными (градостроительная и землеустроительная документация) и частными (обременения прав собственника его договорами с другими лицами) ограничениями;

– *финансово осуществимым*, т.е. соответствовать сложившейся конъюнктуре рынка, которая определяет уровень доходности разных типов недвижимости, и обеспечивать положительный возврат инвестируемого капитала;

– *максимально продуктивным*, т.е. обеспечивать максимальную стоимость земли или максимальный возврат инвестированного капитала. При этом в качестве измерителя возврата капитала обычно применяют чистую текущую стоимость или внутреннюю норму отдачи.

Примерный алгоритм анализа наиболее эффективного использования представлен в рисунке 2.2.

1. Анализ законодательно разрешенных, физически возможных и финансово обеспеченных вариантов использования объекта недвижимости
2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного будет реализован в рамках пункта 3.3. настоящего алгоритма
3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.
3.1. Текущее использование объекта $V_1 = V_T$ где $V_1$ – расчетная стоимость; $V_T$ – стоимость объекта в текущем использовании.
3.2. Альтернативное использование с учетом смены функционального назначения / реконструкции / ремонта и т.д. $V_2 = V_{рек} - Z_{рек}$ где $V_{рек}$ – стоимость объекта после реконструкции / ремонта; $Z_{рек}$ – затраты на реконструкцию / ремонт.
3.3. Альтернативное использование с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых $V_3 = V_{нс} - Z_{снос} - Z_{нс} + V_v$ где $V_{нс}$ – стоимость нового объекта; $Z_{снос}$ – затраты на снос существующих улучшений; $Z_{нс}$ – затраты на новое строительство; $V_v$ – стоимость возвратных материалов.
4. Выбор наиболее эффективного использования объекта недвижимости. $V_{нэи} = \max \{V_1; V_2; V_3\}$

Рисунок 2.2 - Алгоритм анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Все стоимостные показатели учитываются в текущем (приведенном) выражении соответствующей ставкой дисконтирования. При анализе вариантов реконструкции, перепрофилирования, сноса и нового строительства должны быть проведены многовариантные расчеты. Допускается не проводить анализ НЭИ земельного участка как свободного отдельно, а рассматривать альтернативное использование объекта недвижимости с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых.

Эффект добавления стоимости может иметь место за счет следующих факторов:

- повышения арендной ставки;
- сокращения операционных затрат;
- увеличение сдаваемой площади;
- повышения заполняемости;
- снижения риска эксплуатации актива;
- увеличение срока полезного использования.

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее



эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового. Дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

Анализ наиболее эффективного использования и доходный подход являются главными индикаторами рыночной стоимости объекта и одновременно частично дублируют друг друга. Поэтому при формировании отчета допускается либо приводить укрупненный расчет в разделе анализа наиболее эффективного использования и делать детальный расчет в разделе доходного подхода, либо приводить полный анализ в разделе анализа наиболее эффективного использования и выносить в раздел доходного подхода только полученные ранее результаты.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

В исследовании излагаются описание каждого варианта использования, анализ каждого варианта по критериям законодательной доступности, физической возможности и финансовой обеспеченности, выбор и обоснование наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости.

## **2.2. Наиболее эффективное использование свободного земельного участка**

Анализ наиболее эффективного использования свободного земельного участка обычно проводится с целью определения стоимости земли. Когда земельный участок не имеет улучшений, обоснование очевидно – земля оценивается в таком виде, как она есть.

Однако, когда земельный участок улучшен, то вклад земли в общую стоимость недвижимости зависит от того, как эту недвижимость можно будет использовать. Поэтому, наиболее эффективное использование земли как свободной должно рассматриваться с точки зрения ее существующего и всех возможных видов использования. Это требование должно выполняться всегда, за исключением тех случаев, когда имеющиеся земельные улучшения способны поддерживать наиболее эффективное использование на протяжении достаточно длительного периода, или когда на рынке отсутствует спрос на текущее использование.

Наиболее эффективным использованием земли как свободной может быть ее существующее использование, планируемая застройка, разделение участка на меньшие земельные участки или его присоединение к другим участкам; а также в качестве альтернативы оно может включать временное использование или отказ от какого-либо использования, пока освоение не будет востребовано рыночным спросом.

Если наиболее эффективным использованием земли как свободной будет ее застройка, то необходимо определить и описать тип и характер *идеального улучшения*, которое должно отвечать четко установленным критериям.

Во-первых, это улучшение должно максимально реализовывать потенциал данного участка с точки зрения рыночного спроса.

Во-вторых, оно должно соответствовать текущим рыночным стандартам и характеру прилегающей территории.

И, наконец, это улучшение должно содержать подходящие оцененные компоненты.

Данное идеальное улучшение используется в качестве сравнения для определения износа существующих улучшений. Естественно, что идеальное улучшение не будет иметь физического или функционального износа – т.е. оно не будет ни недо-улучшением, ни сверх-улучшением. Таким образом, любое различие в стоимости между существующим улучшением и идеальным улучшением будет относиться к этим формам износа. В то же время, необходимо рассмотреть и экономический (внешний) износ, который может повлиять как на существующее улучшение, так и на идеальное улучшение.

Во всех случаях при анализе наиболее эффективного использования земли как свободной должны быть определены виды использования, которые *юридически разрешены*,

Исследование юридической разрешенности должно позволить определить:

- какие виды использования разрешены текущим зонированием;
- какие виды использования могут быть разрешены, если изменения зонирования будут введены, и
- какие виды использования ограничиваются частными обременениями конкретного участка.

*Физическая возможность* наиболее эффективного использования свободного участка связана как с параметрами самого участка (его размер, очертания, длина фронтальной линии, глубина), так и с природными характеристиками окружения (рельеф, инженерно-геологические условия, опасные природные явления).

Кроме того, с точки зрения физической возможности оценивается транспортная доступность к земельному участку и наличие необходимых мощностей инженерных сооружений и сетей.

Направленность исследования *финансовой осуществимости* будет зависеть от того, на каком рынке представлены физически возможные и юридически разрешенные виды использования. Если эти виды использования представлены на рынке аренды, то анализ финансовой осуществимости будет сводиться к тому, какие из них обеспечат чистый операционный доход, достаточный для удовлетворения требуемой рыночной нормы отдачи инвестиции. Если физически возможные и юридически разрешенные виды использования представлены на рынке купли-продажи, то анализ финансовой осуществимости будет направлен на определение величины дохода, который будет получен от реализации улучшенной недвижимости при альтернативном использовании. Финансово осуществимыми в этом случае будут считаться те виды использования, при которых доход будет равен или будет превышать сумму затрат, необходимую для создания и продажи улучшенной недвижимости.

Проверка на *максимальную продуктивность* применяется к тем видам использования, которые соответствовали первым трем критериям. Она не только предполагает рассмотрение стоимости недвижимого имущества, которую можно получить при максимально продуктивном его использовании, но и затрат, связанных с достижением этой стоимости, включая затраты по сносу и переносу строений, затраты по восстановлению окружающей среды, затраты по изменению зонирования и другие.

Из финансово осуществимых видов использования наиболее эффективным использованием является то использование, которое обеспечивает наивысшую

остаточную стоимость земли, последовательную рыночному принятию риска, и с нормой отдачи, гарантированной рынком для такого использования.

Остаточная стоимость земли может быть найдена путем определения стоимости предлагаемого использования (земли и улучшений) и вычета затрат на создание улучшений.

В качестве альтернативы стоимость земли может быть рассчитана путем капитализации дохода, приходящегося на землю. По сути, данный доход с земли является остаточным доходом, оставшимся после того, как операционные затраты и доход, связанный с улучшениями, были вычтены из дохода со всего недвижимого имущества. И хотя капитализация остаточного дохода обычно является не совсем убедительным показателем стоимости земли как таковой, данная оценочная процедура весьма полезна при анализе наиболее эффективного использования в силу того, что позволяет получить основу для сопоставления альтернативных видов использования с целью выявления наиболее продуктивного из них.

## **2.2. Наиболее эффективное использование улучшенного земельного участка**

Наиболее эффективное использование улучшенного земельного участка относится к использованию, которое должно применяться к недвижимости в целом, принимая во внимание ее существующее улучшение и идеальное улучшение, определенное при анализе наиболее эффективного использования земли как свободной.

Наиболее эффективное использование улучшенного земельного участка может состоять в продолжении текущего использования, в том числе предполагая модернизацию, реконструкцию, расширение, адаптацию существующих улучшений, или преобразование в другое использование с частичным или полным сносом существующих улучшений, или какую-то комбинацию этих альтернатив.

При анализе наиболее эффективного использования улучшенного земельного участка, исследование *юридической разрешенности* направлено на изучение вопроса, соответствует ли рассматриваемое недвижимое имущество существующим правилам застройки или иного использования земли и как такое соответствие или несоответствие воздействует на стоимость имущества.

Проверка на *физическую возможность* наиболее эффективного использования улучшенного земельного участка предусматривает исследование физических и функциональных проблем, связанных с метрическими характеристиками, расположением, архитектурным и конструктивным решением, физическим состоянием улучшений и то, как эти факторы влияют на наиболее эффективное использование улучшенной недвижимости. В результате такого исследования определяется степень физического и функционального износа, а также, являются ли они устранимыми или нет.

Конструктивное решение экстерьера и интерьера здания может позволить или не позволить произвести изменения, делая какой-либо связанный с ним износ либо устранимым, либо неустранимым.

Физическое состояние существующих улучшений также может значительно повлиять на достижение наиболее эффективного использования улучшенной

недвижимости. Ведь физический износ может быть устранен с помощью ремонта, но в то же время он может быть неустранимым в краткосрочной или долгосрочной перспективе.

Почти все факторы, анализируемые при исследовании физической возможности улучшенной недвижимости, могут быть измерены затратами, необходимыми для достижения наиболее эффективного использования. Эти затраты, включая прибыль застройщика, должны быть проанализированы с точки зрения их вклада в прирост рыночной стоимости. Если положительного прироста не будет, то вряд ли данные затраты будут целесообразными.

Как и в случае проверки на юридическую разрешенность, результаты проверки на физическую возможность часто являются безусловными, то есть существующее использование не требует значительных изменений в связи с тем, что физическое состояние и функциональная полезность улучшенной недвижимости обеспечивается и поддерживается надлежащим содержанием.

Исследование *финансовой осуществимости* улучшенного земельного участка заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово осуществимым.

Проверка на финансовую осуществимость предполагает расчет стоимости улучшенной недвижимости по одному или нескольким подходам к оценке, а также определение стоимости земли. Если стоимость улучшенной недвижимости превышает стоимость земли как свободной, то есть все основания считать, что продолжение существующего использования является финансово осуществимым.

Очень часто проверка на юридическую разрешенность, физическую возможность и финансовую осуществимость позволяют сделать вывод о возможности продолжения, существующего использования. Однако в каждой из этих проверок могли быть рассмотрены и альтернативные использования или определенные действия в отношении существующего использования, а значит и соответствующие затраты для того, чтобы сделать оцениваемое недвижимое имущество более ценным. Именно эти затраты становятся предметом анализа при исследовании *максимальной продуктивности*.

Если изменения в недвижимом имуществе увеличивают или сохраняют существующую стоимость, то тогда эти затраты внесут свой вклад с максимально продуктивное использование, и это должно быть отражено в выводе о наиболее эффективном использовании. Кроме того, в результате исследования максимальной продуктивности должно быть установлено, какие затраты (при их наличии) позволят оцениваемой недвижимости достичь своего наиболее эффективного использования. Эти затраты должны быть учтены при определении стоимости при применении каждого подхода к оценке.

Таким образом, общим правилом для анализа наиболее эффективного использования земли как свободной или улучшенной недвижимости является то, что окончательный вывод должен логически вытекать из последовательной проверки обоснованно возможного использования по всем четырем критериям.

***Контрольные вопросы к теме «Анализ наиболее эффективного использования»:***

1. Цель анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
2. Критерии выбора наиболее эффективный вид использования недвижимости.

3. Последовательность выполнения анализа наиболее эффективного использования (НЭИ).
4. Физическая возможность наиболее эффективного использования свободного земельного участка.
5. Исследование финансовой осуществимости варианта ННЭИ свободного земельного участка.
6. Анализ юридически разрешенного использования варианта ННЭИ свободного земельного участка.
7. Анализ наиболее эффективного использования улучшенного земельного участка.

### Тема 3 ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

#### 3.1 Общие требования к содержанию отчета

**Отчет об оценке** - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, 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.

### 3.2 Структура отчета об оценке

Структура отчета об оценке представлена на рисунке 3.1.

#### *Титульный лист.*

Титульный лист несет на себе основные атрибуты, придающие отчету статус документа. На нем указывается наименование и адрес объекта оценки, дата оценки, наименования заказчика и оценщика. Титульный лист, подписывается оценщиком (оценщиками) и заверяется печатью. Типичной ошибкой при оформлении титульного листа является неполное наименование объекта оценки или указание юридического, а не фактического адреса объекта оценки, не позволяющее его идентифицировать.

#### *Сопроводительное письмо.*

Функция сопроводительного письма состоит в подтверждении факта окончания работы по оценке. В письме заказчика уведомляют о проделанной работе и ее соответствии поставленному заданию, о полученных результатах, условиях их использования, о предпосылках, на которых базировалось суждение оценщика и о примененных стандартах оценки.

#### *Общие положения.*

Функция данного раздела состоит в описании поставленного перед оценщиком задания и в изложении общих условий и способов его выполнения, а также области применения полученных результатов.

Данный раздел включает:

- описание основания для проведения оценки, в котором, как правило, указывается договор между оценщиком и заказчиком или решение суда о проведении оценки данного объекта;
- указание цели оценки, где называется объект оценки, функция оценки и вид стоимости, который необходимо определить, а также дата оценки и, в случае необходимости, срок действия отчета и заключения о стоимости объекта оценки;
- идентификацию объекта оценки, которая предполагает юридическое описание объекта (принадлежность и состав прав на объект оценки или его части, обременения, ограничения и сервитуты);
- указание применяемой нормативно-правовой и методической базы оценки;
- описание содержания и источников получения исходных данных для проведения оценки, а также их анализа с точки зрения достоверности, объективности, репрезентативности и достаточности для использования в стандартных процедурах и методах оценки;
- информацию о дате и полноте обследования объекта оценки, сборе и обработке исходных данных, проведении расчетов и составлении отчета об оценке.

Важным элементом содержания данного раздела является описание допущений и ограничений, принятых при проведении работы по оценке и имеющих существенное

влияние на окончательный результат. При этом особо подчеркиваются позиции задания на оценку, которые вступают в противоречие с действующими стандартами или содержат особые инструкции клиента на проведение оценки, а также факт выполнения оценки без четко поставленной цели или при недостаточном объеме информации. Оценщик должен ясно указать, нужна ли дополнительная информация и дополнительные исследования для окончательного вывода о стоимости.

Отдельно оговариваются условия использования материалов, содержащихся в отчете, в том числе и публикации результатов оценки или ссылки на них, во избежание некорректного толкования результатов оценки.

Раздел завершается изложением декларации оценщика, в которой раскрывается уровень его компетентности, обоснование привлечения других специалистов, круг вопросов, выходящих за рамки компетенции оценщика и за которые он не несет ответственности, а также общие сведения об оценщике.

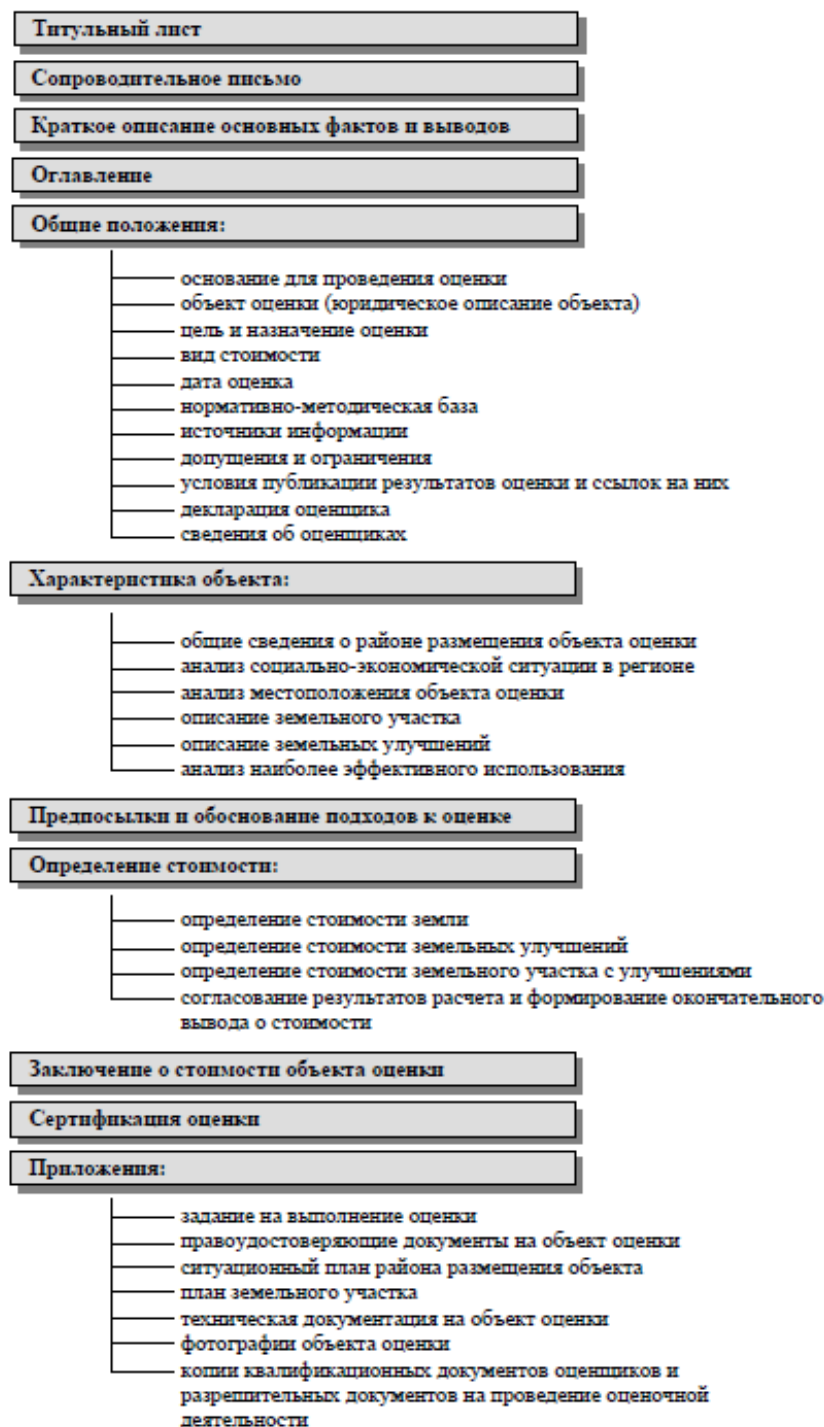


Рисунок 3.1 - Структура отчета об оценке

#### *Характеристика объекта оценки.*

Цель данного раздела состоит в формировании полного представления об объекте оценки, а также его положении на рынке. Здесь описываются результаты анализа условий и факторов, влияющих на формирование стоимости, дается оценка соответствия характеристик оцениваемого объекта рыночным ожиданиям и возможности его наиболее эффективного использования, то есть все, что является ключевым для адекватного определения стоимости объекта оценки.

В данном разделе приводятся сведения, приведенные на рисунке 3.2.



**Общие сведения о населенном пункте или регионе:**

- географические, социально-экономические и демографические данные
- состояние рынка недвижимости

**Характеристика района расположения объекта**

- описание местоположения объекта оценки
- анализ стадии развития рынка недвижимости в районе

**Описание земельного участка:**

- локальные особенности местоположения
- размер и форма участка
- инженерно-геологические, топографические, гидрогеологические и экологические характеристики
- текущее использование, характер застройки, наличие инженерных сетей, путей сообщения
- сервитуты и планировочные ограничения
- наличие утвержденной проектно-планировочной документации

**Описание земельных улучшений:**

- тип зданий и сооружений, их назначение, объемно-планировочные и конструктивные характеристики
- материал фундамента, стен, перекрытий, крыши
- техническое состояние
- группа капитальности
- год ввода в эксплуатацию, год проведения последнего капитального ремонта
- инженерное обустройство
- планировка помещений

**Анализ наиболее эффективного использования:**

- рассмотрение вариантов альтернативного использования земли и выбор из них наиболее эффективного

Рисунок 3.2 - Характеристика объекта оценки в отчете

Основным требованием к данному разделу является определение показателей, характеризующих рынок, к которому относится объект оценки, установление их количественных и качественных параметров, необходимых для подбора подобных объектов для сравнения и проведения корректировки их стоимости, определение величины и динамики доходов и расходов, правильный выбор варианта использования оцениваемого недвижимого имущества.

В разделе следует избегать приведения информации, не связанной с определением рыночной стоимости, а также рассмотрения вариантов использования недвижимого имущества, которые не являются юридически разрешенными, физически возможными и финансово осуществимыми.

*Предпосылки и обоснование подходов к оценке.*

Задачей данного раздела является, во-первых, раскрытие содержания общепринятых подходов к оценке земельной собственности – сравнительного, доходного и затратного подходов; во-вторых, объяснение, с точки зрения сложившихся рыночных приоритетов, полноты и достоверности наличной информации, выбора (или отказа от использования) того или иного подхода в рамках выполняемой работы.

В разделе излагаются основные принципы, лежащие в основе каждого подхода; необходимые условия для его применения, а также сложившиеся в его рамках, методы и техники расчетов стоимости объекта оценки.

Основным упущением большинства отчетов является отсутствие в данном разделе аргументированного обоснования отказа от использования того или иного подхода.

*Определение (расчет) стоимости объекта оценки.*

Назначение данного раздела заключается в обеспечении прозрачности и доказательственности определения стоимости объекта оценки по выбранным методам и правильности выполнения расчетов.

Его содержание должно соответствовать примененным методикам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества и включать материал, отражающий результаты реализации всех этапов расчета:

- стоимости улучшенной недвижимости;
- стоимости земли;
- стоимости земельных улучшений, а также согласование полученных результатов и формирование окончательного вывода о стоимости объекта оценки.

Наиболее типичными ошибками в отчетах при расчете стоимости объекта оценки являются:

- определение стоимости при существующем использовании, хотя цель
- оценки подразумевает расчет стоимости при наиболее эффективном использовании;
- отсутствие корректировки стоимости на несоответствие размера участка его существующему использованию;
- некорректная индексация цен земли и земельных улучшений при приведении их к дате оценки;
- невключение в расчет характерных для рынка затрат, хотя они и отсутствуют в структуре доходов и затрат оцениваемого объекта.

*Согласование результатов расчетов и формирование окончательного вывода о стоимости объекта оценки осуществляется с использованием сравнительного и причинно-следственного анализа, в рамках которого полученный результат оценки необходимо соотнести с рыночными данными, а также результатами иных примененных методов определения стоимости.*

Данный подраздел должен содержать обоснования, которые подтверждают соответствие окончательного вывода о стоимости поставленной цели оценки; положению объекта на рынке; степени полноты и достоверности исходной информации. При этом за итоговую величину стоимости принимается расчет, полученный по наиболее адекватному из методов, и не допускается построение вывода о стоимости объекта на каком-либо усреднении нескольких результатов.

*Заключение о стоимости объекта оценки.*

Данный раздел подытоживает результаты проведенной оценки и является основным элементом отчета.

Заключение о стоимости объекта оценки должно включать информацию о заказчике и исполнителе оценки, наименование объекта оценки и его краткую характеристику, указание цели и даты оценки, вида определяемой стоимости, ссылку на использованные подходы и методы, а также итоговую величину стоимости объекта оценки.

*Приложения.*

В Приложение включаются материалы, подтверждающие и иллюстрирующие основные положения, изложенные в тексте отчета:

- задание на выполнение оценки;
- копии документов, удостоверяющих права на землю и земельные улучшения (здания, сооружения и т.п.), а также на их части;
- ситуационный план района размещения объекта оценки, на котором отображается оцениваемый земельный участок, а также земельные участки, выбранные для сравнения;
- план земельного участка (с указанием его составляющих, объектов сервитута и зон распространения планировочных и иных ограничений);
- техническая документация на объект оценки (при необходимости – акт обследования технического состояния объекта оценки);
- фотографии объекта оценки и подобных объектов;
- копии квалификационных документов оценщика и разрешительных документов на проведение оценочной деятельности, а также, если это предусмотрено законодательством, документов о страховании гражданской ответственности оценщика и его членстве в саморегулируемой организации.

Также в приложение могут быть включены расчетные таблицы и справочно-информационные материалы, использованные при определении стоимости.

***Контрольные вопросы по теме «Документирование результатов оценки»:***

1. Цели и функции составления отчета об оценке.
2. Основные требования, предъявляемые к содержанию отчета об оценке.
3. Структура отчета об оценке недвижимости. Какие данные должны быть приведены в разделе «Характеристика объекта оценки».
4. С какой целью в отчете приводится определение (расчет) стоимости объекта оценки.
5. В чем состоит основное назначение раздела «Согласование результатов».
6. Содержание раздела «Заключение о стоимости объекта оценки».
7. Какие материалы обычно включают в приложение к отчету об оценке.

## Тема 4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

### 4.1 Процедура согласования как заключительный этап отчета об оценке

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

Как указано в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1), выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Иными словами, для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

*Для определения удельного веса для каждого результата применения каждого подхода необходимо проведение количественного и качественного анализа, учитывающего следующие факторы:*

1. Цель оценки и предположительное использование ее результатов.
2. Определяемый вид стоимости.
3. Вид прав собственности.
4. Количество и качество данных, использованных в расчетах.
5. Уровень контроля рассматриваемой доли собственности.
6. Уровень ликвидности оцениваемой недвижимости.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств.

**Согласование результатов оценки** - определение окончательной стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Общая формула итогового согласования результатов оценки:

$$C_{\text{ИТОГ}} = C_{\text{ДОХ}} * K_1 + C_{\text{СРАВ}} * K_2 + C_{\text{ЗАТР}} * K_3, \quad (4.1)$$

где  $C_{\text{ИТОГ}}$  – итоговая стоимость объекта оценки, р.;

$C_{\text{ДОХ}}, C_{\text{СРАВ}}, C_{\text{ЗАТР}}$  – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, р.;

$K_1, K_2, K_3$  – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

При этом должно выполняться равенство:  $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ .

## 4.2 Методы выбора весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки и выборе итоговой величины стоимости

Методы выбора весовых коэффициентов:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Все методы согласования в большей или меньшей степени подвержены субъективизму.

**МЕТОД ЛОГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА** заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике.

Например, необходимо определить стоимость объекта недвижимости, если при определении стоимости оценщиком были получены следующие результаты (табл. 4.1).

Таблица 4.1- Реализация метода логического анализа

Подход к оценке	Полученный результат, тыс. руб.	Весовой коэффициент, доли
Доходный	5 300,00	0,7
Затратный	5 800,00	0,3
Сравнительный	-	-
Итого стоимость объекта оценки	5 500,00	1,0

В данном случае наибольший «вес» (70 %) присваивается доходному подходу, так как объектом оценки является производственное здание, приносящее стабильный доход. Затратному подходу присвоен меньший «вес» (30 %) по причине того, что затраты на воспроизводство не всегда соответствуют рыночной стоимости. Сравнительный подход не применялся, так как оценщиком не были найдены аналогичные объекты.

**МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ.**

Метод анализа иерархии (МАИ) применяется для согласования результатов, полученных с использованием различных подходов и методов оценки.

1. Первым шагом МАИ является структурирование проблемы, согласование результатов в виде иерархии. В наиболее простом виде иерархия строится с вершины, представляющей цель проблемы через промежуточные уровни, обычно являющиеся критерием сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

2. После иерархического воспроизведения проблемы строится матрица сравнения критериев и рассчитывается значение приоритетов критериев.

Элемент матрицы -  $a_{ij}$  - представляет собой интенсивность элемента иерархии  $i$  относительно иерархии  $j$ .

Интенсивность проявления обычно оценивается по шкале интенсивности в балльных оценках от 1 до 9:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8 - промежуточные значения.

Если при сравнении элементов иерархии  $ij$  получается  $a_{ij} = 5$ , то  $a_{ji} = 1/5$ .

Сравниваются результаты, получившиеся на нижнем уровне, т.е. набор альтернатив между собой и по каждому выбранному критерию отдельно.

Определяется итоговое значение веса каждой альтернативы путем умножения локальных приоритетов на приоритет соответствия критерия на вышестоящем уровне и дальнейшем суммировании по каждому элементу в соответствии с критерием, на который воздействует элемент.

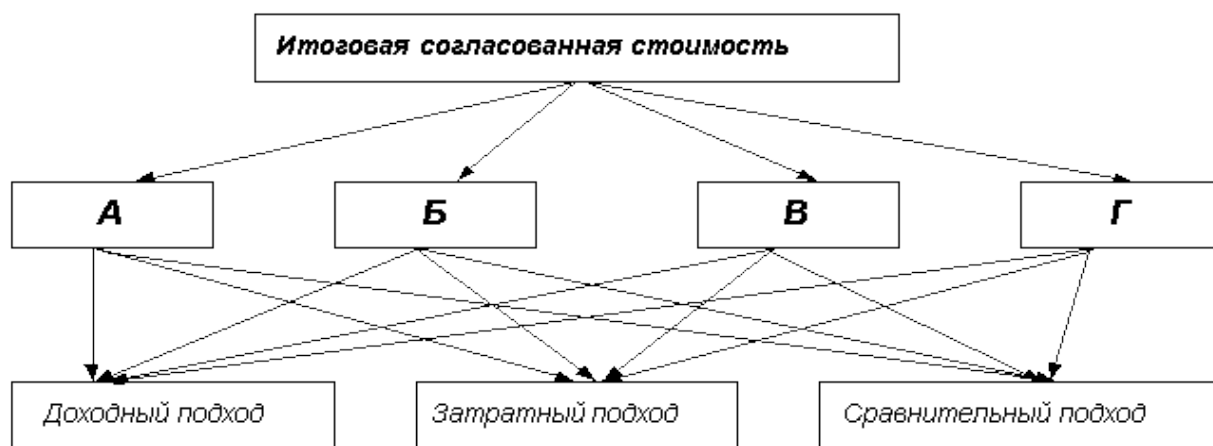


Рисунок 4.1 - Согласование результатов оценки

Структурирование по иерархии:

- А - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца.
- Б - тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ.
- В - способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.
- Г - способность методов учитывать специфические методы оценки объекта, влияющие на сто стоимость (размер, местоположение и т.д.).

Строится матрица согласования и рассчитывается значения критериев (табл. 4.2).

Таблица 4.2 - Матрица согласования критериев

	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А						
Б						
В						
Г						

Сумма		
-------	--	--

Затем проводится сравнение результатов на нижнем уровне по каждому критерию (табл. 4.3).

Таблица 4.3 - Оценка результатов по критерию А

	Доходный метод	Затратный метод	Сравнительный метод	Расчет	Вес критерия
Доходный метод					
Затратный метод					
Сравнительный метод					
Сумма					

После проведения оценки по каждому критерию (А, Б, В, Г) рассчитывается итоговое значение весов каждого метода. Итоги объединяются в таблице 4.4.

Таблица 4.4 - Матрица согласования результатов

	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
Доходный метод						$X_d$
Затратный метод						$X_z$
Сравнительный метод						$X_c$
Сумма						

Таким образом, в результате использования трех подходов к оценке объекта недвижимости и согласования полученных результатов получают стоимость оцениваемого объекта, которая и будет представлена в отчете об оценке.

**МЕТОД «СОГЛАСОВАНИЯ ПО КРИТЕРИЯМ».** Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;
- 4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

**Контрольные вопросы по теме «Согласование результатов оценки и выбор итоговой величины стоимости»:**

1. Процедура согласования как заключительный этап отчета об оценке.
2. Метод логического анализа.
3. Метод анализа иерархий.
4. Метод согласования по критериям.

## Тема 5 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 5.1 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.

## 5.2 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 4.1).

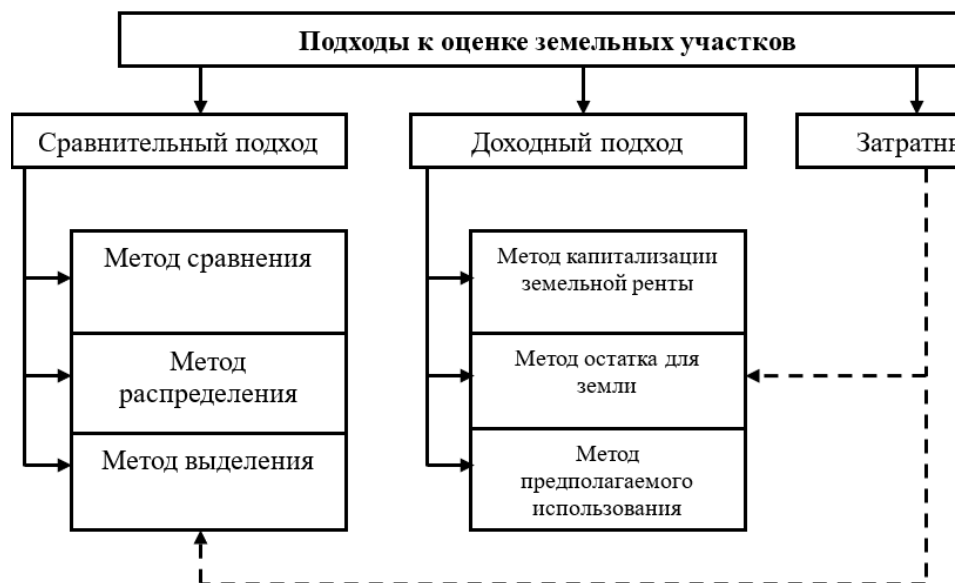


Рисунок 4.1 - Подходы к оценке земельных участков

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 4.1 - 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 использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Затратный подход **практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка**. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным 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, противоэрозионные, 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.

### 5.3 Факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных угодий

Согласно законодательству Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения – это земли, расположенные за чертой поселений, которые предоставлены для нужд сельского хозяйства и предназначены для этих целей. Кроме того, для ведения сельского хозяйства могут выделяться земли из земель поселений. Если генеральный план развития поселения не предусматривает изменение вида использования этих земель, то их оценивают как сельскохозяйственные угодья.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют земли:

- занятые сельскохозяйственными угодьями;
- занятые внутрихозяйственными дорогами коммуникациями;
- занятые древесно-кустарниковой растительностью, которая предназначена для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений;
- земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, которые используются для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками). Для оценки сельскохозяйственных угодий также выделяют поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены работы по их коренному улучшению: осушению, орошению, очистке полей от камней и валунов, планировке террас и др.

На стоимость сельскохозяйственных угодий оказывают влияние большое количество факторов:

1. Тип землепользования, направление ведения сельского хозяйства (молочное, зерновое и т.д.), а также форма его организации (личное подсобное хозяйство, фермерское хозяйство и т.д.)
2. Природно-климатические условия. Они определяют тип и направление ведения сельского хозяйства и позволяют выбрать наиболее доходные для данной местности культуры
3. Уровень плодородия почв и другие их характеристики, которые оказывают влияние на урожайность с/х культур и продуктивность с/х земель.
4. Имеющаяся на данной территории плотность и занятость населения, и другие социально-демографические показатели.
5. Расположение сельскохозяйственного производства относительно мест сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания
6. Структура посевных площадей, а также преобладающая система севооборотов.
7. Имеющиеся сельскохозяйственные угодья и производимые на них культуры.

Определяя стоимость земель сельскохозяйственного назначения, проводят оценку непосредственно сельскохозяйственных угодий либо земельных участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства, застроенных земельных участков с имеющимися на них постройками, земельными долями, а также сельскохозяйственного имущественного комплекса, который включает в себя сельскохозяйственные угодья, здания и сооружения, сельскохозяйственную технику, многолетние насаждения, продуктивный и рабочий скот и другое имущество.

Определяя рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения, необходимо использовать общие методы оценки земель, при этом учитывая особенность ведения сельскохозяйственного производства и отличия при определении дохода от сельскохозяйственной недвижимости от дохода, полученного от других видов недвижимости. Эти отличия можно проследить, определяя структуру и состав издержек, определяя статьи дохода и способы его оценки, применяя принцип наиболее эффективного использования при выборе системы севооборота и технологии ведения производства, а также устанавливая критерии отбора объектов-аналогов и выбирая элементы сравнения.

Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется в основном с помощью сравнительного и доходного подходов.

## **5.4 Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения**

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.**

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, поскольку землю нельзя оценить по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Затратный подход применяется в случае, когда необходимо определить стоимость воспроизводства (восстановления) или стоимость замещения зданий, сооружений, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимость коренного улучшения земельных участков (стоимость создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ и т.д.). Также затратный подход используется при оценке стоимости многолетних насаждений, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

В случае если необходимо провести оценку земельных участков с имеющимися на них постройками различного назначения (например, жилые дома, сараи и т.д.) или имущественного комплекса в целом (фермерское хозяйство), то на практике применяют все три подхода – затратный, сравнительный и доходный.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**

Под сравнительным подходом понимают методы оценки стоимости земель, которые основываются на сравнении имеющегося объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых есть информация о ценах сделок с ними.

При отсутствии информации о сделках с земельными участками доходный подход становится практически единственным способом оценки сельскохозяйственных угодий. Но данный способ оценки сельскохозяйственных земель не должен сильно отличаться от оценки других земель методом сравнения продаж. Различными могут быть только критерии отбора объектов-аналогов и элементы сравнения при внесении необходимых корректировок в цены продаж этих объектов. На данный момент в нормативной документации не сформулированы правила и требования к процедуре внесения таких корректировок.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать естественные агрономические свойства земельного участка, а также влияние источников антропогенного загрязнения.

К числу основных агрономических свойств земельного участка и его почвенного слоя относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, доступная влага, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.) и качественные характеристики месторасположения земельного участка (рельеф, увлажнение, микроклимат).

#### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Оценка сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода может проводиться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении сельскохозяйственного производства и представляющего собой земельную ренту. И в том, и в другом случае применяется метод капитализации земельной ренты.

Метод капитализации арендной платы предполагает определение стоимости земли, по формуле 5.1, как отношения арендной платы (доход собственника минус налоги на землю и другие издержки, связанные с владением земельным участком) к коэффициенту капитализации:

$$V_L = \frac{I_A - T}{R_L}, \quad (5.1)$$

где  $V_L$  – оценка рыночной стоимости земельного участка;

$I_A$  – арендная плата за сельскохозяйственные угодья;

$T$  – налог на землю;

$R_L$  – коэффициент капитализации для земли.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета ренты, связанные с принятой системой учета естественных агрономических свойств земельного участка.

Рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется естественными агрономическими свойствами земельного участка, измеряемыми в баллах бонитета.

Выбор сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. Из данного набора культур определяется их ротация, обеспечивающая наибольшую величину земельной ренты и при этом не нарушающая естественные агрономические свойства почв.

Валовой доход пашни может быть рассчитан на основе валового выхода основной культуры. Выбор основной культуры производится из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом продуктивность сопутствующих культур может быть переведена в продуктивность основной культуры.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений, и т.п. в натуральном выражении. Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог и близость к транспортным магистралям и пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и пунктам доставки необходимых для производства сырья и материалов.

Для определения коэффициента капитализации используют информацию о сделках с аналогичными земельными участками. В общем виде коэффициент капитализации определяется по формуле 5.2:

$$K_k = \frac{ЧД}{Ц}, \quad (5.2)$$

где  $K_k$  – коэффициент капитализации;

ЧД – чистый доход;

Ц – цена сделки

Если такая информация отсутствует, то коэффициент капитализации можно определить, используя метод кумулятивного построения. В данном случае за основу берут безрисковую норму доходности, а после к ней добавляют норму доходности за риск инвестирования.

При определении чистого операционного дохода необходимо учитывать издержки, в которые входят все расходы землевладельца на оплату факторов производства.

Выделяют следующие виды издержек:

- прямые производственные расходы (покупка семян, удобрений, кормов, ядохимикатов, горючего для агротехники и т.д.);
- оплата труда, в том числе все отчисления в фонд оплаты;
- выплата кредитов и процентов по долгу;
- косвенные издержки, т.е. общепроизводственные и общехозяйственные затраты;
- предпринимательская прибыль;
- налоги, в том числе на землю;
- затраты по созданию резервного оборотного капитала;
- другие издержки.

**Еще одним методом оценки сельскохозяйственных угодий является метод реальных опционов.** Он позволяет отразить в итоговой стоимости земельного участка все данные о доходах от полученной на данном участке продукции, а также все имеющиеся риски производства. Данный метод основывается на построении точной математической модели. Метод реальных опционов не отражен в «Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельных участков», но в последнее время он стал довольно широко использоваться для оценки стоимости природных ресурсов.

Все описанные выше методы определения стоимости сельскохозяйственных угодий касались, прежде всего, пашни. Но помимо пашни зачастую необходимо оценить и другие виды сельскохозяйственных угодий.

*Залежи* оценивают методом капитализации чистого дохода, который будет получен в будущем при их использовании. Валовый доход с сенокосов и пастбищ получают исходя из имеющейся средней урожайности кормовых культур в данном районе.

*Оценивая пастбища* валовый доход можно определить исходя из выхода животноводческой продукции в расчете на один гектар. В данном случае обязательно учитывают среднюю продуктивность скота, нагрузку на пастбищах, то есть допустимую



норму выпаса, а также среднюю «землеемкость» (количество гектар на одну голову скота) продукции животноводства и обеспеченность сенокосами.

*Многолетние насаждения* – это сельскохозяйственные культуры, срок жизни которых превышает один год. Оценка многолетних насаждений проводится доходным и затратным подходом.

***Контрольные вопросы по теме «Методы оценки земельных участков»:***

1. Основные принципы определения рыночной стоимости земельного участка.
2. Методология оценки земельных участков.
3. Применяемость методов оценки в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный).
4. Факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных угодий.
5. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения затратным подходом.
6. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения сравнительным подходом.
7. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения доходным подходом.
8. Применение метода реальных опционов для определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

## **Тема 6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

При определении стоимости лесных земель определяется стоимость прав, дающих возможность их использования в целях получения дохода – права вырубki леса, права аренды, концессии и др.

В основе формирования дохода от лесных земель лежит земельная рента. Рента, рассчитанная на 1 куб. м древесины, называется лесной рентой. Источником земельной ренты может быть непосредственная эксплуатация земли (например, получение доходов от заготовки древесины, грибов, ягод, ведения охотхозяйственной, рекреационной или иной деятельности) и сдача в аренду или концессию участков лесного фонда за плату.

Определение стоимости лесных земель может осуществляться методами сравнительного и доходного подходов. Особенности применения данных методов к лесным землям заключаются в учете специфики получения лесного дохода.

При применении методов сравнительного подхода в качестве элементов сравнения могут использоваться основные факторы, влияющие на формирование лесного дохода, например, такие как наличие транспортных путей, эксплуатационный запас древесины; породная и возрастная структура насаждений, средний объем хлыста, характер рельефа, расстояние доставки до пункта конечного потребления или нижнего склада и др.

При применении методов доходного подхода для целей учета специфики образования лесного дохода лесные земли следует разделить на три основные категории:

- земли, предназначенные преимущественно для выращивания и заготовки древесины;
- земли, предназначенные для видов лесопользования, не связанных с заготовкой древесины и исключаящих ее в промышленных масштабах;
- земли с взаимодополняющими видами лесопользования.

### **Определение стоимости лесных земель, не покрытых лесом.**

Расчет стоимости лесных земель, не покрытых лесом, производится по формуле Фаустмана:

$$V_L = \frac{r_T \times Q_T - C_F}{(1+e)^T - 1} - C_F - \frac{m}{e}, \quad (6.1)$$

где  $V_L$  – рыночная стоимость участка лесной земли;

$T$  — возраст рубки главного пользования;

$Q_T$  — эксплуатационный запас древесины на корню в возрасте главной рубки;

$r_T$  — лесная рента, образующаяся при осуществлении рубок главного пользования в насаждении возраста  $T$ ;

$C_F$  — затраты на лесовосстановление;

$m$  — ежегодные затраты на управление, охрану и защиту лесов;

$e$  — ставка дисконтирования.

### **Оценка стоимости лесных земель, занятых насаждениями, не достигшими возраста спелости.**

Расчет стоимости лесных земель, занятых насаждениями, не достигшими возраста спелости, проводится по формуле Фаустмана, но с учетом дисконтирования потенциального дохода от молодняков:

$$V_L = \frac{r_T \times Q_T - C_F}{(1+e)^{T-t}} + \frac{r_T \times Q_T - C_F}{(1+e)^{T-t} \times \{(1+e)^T - 1\}} - \frac{m}{e}, \quad (6.2)$$

где  $t$  - возраст молодняков;

$(T - t)$  — период времени, разделяющий момент проведения оценки и момент проведения первой рубки главного пользования.

Первое слагаемое представляет собой настоящую стоимость растущего леса в момент первой рубки главного пользования, которая состоится через  $(T - t)$  лет, за минусом затрат на посадку леса. Второе слагаемое представляет настоящую стоимость последующих рубок, оборот которых составляет  $T$  лет. Третье слагаемое представляет капитализированные постоянные затраты по управлению и охране лесов.

Величина  $\frac{1}{(1+e)^{T-t}}$  во втором слагаемом представляет собой фактор дисконтирования, позволяющий привести стоимость последующих рубок к моменту оценки. Например, оценивается лес в возрасте 40 лет, оборот рубки для которого составляет 100 лет. Соответственно первая рубка произойдет через 60 лет (100-40), вторая через 60+100 лет, третья – через 60+100+100 лет и так далее.

### **Оценка стоимости лесных земель, занятых спелыми и перестойными насаждениями.**

Расчет стоимости лесных земель, занятых спелыми и перестойными насаждениями, пригодными к рубке главного пользования, проводится по формуле:

$$V_L = r_T \times Q_T - C_F - \frac{m}{e} + \frac{r_T \times Q_T - C_F}{(1+e)^T - 1}, \quad (6.3)$$

Первое слагаемое представляет собой стоимость вырубаемого леса, второе слагаемое – затраты на лесовосстановление, третье слагаемое – капитализированные постоянные затраты на управление и охрану лесов, четвертое слагаемое – настоящая стоимость доходов от последующих рубок главного пользования.

Так как при больших сроках получения последующих доходов (60 и более лет) и высоких ставках дисконтирования значение четвертого слагаемого (настоящей стоимости доходов от последующих рубок главного пользования) становится пренебрежительно малым, то его обычно в расчетах не учитывают.

Если лесопользователи не несут затраты на лесовосстановление, управление, охрану и защиту лесов, то эти затраты также не учитываются при оценке рыночной стоимости лесных земель.

Лесная рента или чистый доход от использования лесного насаждения (древостоя) в момент рубки главного пользования может рассчитываться для разных стадий получения и реализации лесной продукции, отвечающих наиболее типичным условиям ее реализации на рынке:

- стадии переработки древесины в продукцию конечного потребления и ее продажи;
- стадии заготовки и продажи круглых лесоматериалов франко-поставщик; продажа леса на корню;
- стадии продажи леса на корню.

Для стадии переработки древесины в продукцию конечного потребления лесная рента ( $r$ ) может определяться как:

$$r = \frac{P_0 - C_0 - i_0 \times K_0}{s} - C_1 - i_1 \times K_1, \quad (6.4)$$

где  $P_0$  — рыночная цена франко-станция отправления единицы продукции обработки круглых лесоматериалов (пиломатериалов, целлюлозы, бумаги, фанеры, плит и др.);

$C_0$  — текущие затраты на переработку древесины без стоимости древесного сырья, включая затраты на возмещение основных фондов и возврат процентов по кредиту;

$K_0$  — удельные капитальные вложения в перерабатывающих производствах (здания сооружения, оборудование и т.д.);

$s$  — расход сырья (круглых лесоматериалов) на единицу продукции деревопереработки;  $i_0$  — норма прибыли на основной и оборотный капитал в деревопереработке;

$C_1$  — текущие затраты на заготовку древесины и ее вывозку из леса на нижний склад, пункт реализации или пункт переработки, включая затраты на возмещение основных фондов (амортизация) и возврат процентов по кредиту;

$K_1$  — основной и оборотный капитал на лесозаготовках, включая удельные капитальные вложения в строительство лесовозных дорог и вывозку древесины из леса;

$i_1$  — норма прибыли на основной и оборотный капитал на лесозаготовках.

Данная формула может применяться в следующих случаях:

- если в качестве пользователя участка земель лесного фонда (ожидаемого пользователя) выступает предприятие, у которого лесозаготовка интегрирована с деревопереработкой;
- приобретение круглых лесоматериалов на региональных лесных рынках монополизировано крупными деревоперерабатывающими предприятиями;
- имеется возможность получить достоверную информацию об экономических показателях деревоперерабатывающих производств.

Для стадии продажи круглых лесоматериалов лесная рента ( $r$ ) может определяться как:

$$r = P_1 - C_1 - i_1 \times K_1, \quad (6.5)$$

где  $P_1$  — рыночная цена франко-станция отправления единицы круглых лесоматериалов,

$C_1, K_1, i_1$  — те же показатели, что и в предыдущей формуле.

Данная формула могут применяться в условиях, когда права на пользование участками лесного фонда предоставляются лесопользователям, продукция которых реализуется на известных рынках (внутреннем или внешнем), цены реализации известны.

Для стадии продажи леса на корню лесная рента ( $r$ ) может определяться как:

$$r = r_m, \quad (6.6)$$

где  $r_m$  — плата за лес на корню, полученная по результатам торгов на участках лесных земель, выбранных в качестве аналога.

Данный подход для определения лесной ренты подходит для условий, когда основная часть лесосечного фонда продается на лесных аукционах.

Если древесина вывозится на экспорт, то величина издержек увеличивается на экспортные пошлины.

При расчете лесной ренты, образующейся при реализации лесной продукции конечного потребления, учитываются налоги.

При оценке лесных земель возможно применение двух подходов к определению периодичности получения лесного дохода от использования участка лесной земли:

- первый подход предполагает, что на участке вырубается не весь лес, а только расчетная лесосека (запас леса, соответствующий годовому приросту), позволяющая получать ежегодный доход за бесконечный период времени;
- второй подход предполагает, что на участке вырубается весь лес, но в результате лесовосстановления (естественного или искусственного) через определенный промежуток времени лес вырастет вновь, то есть периодичность получения дохода устанавливается не в один год, а в промежуток времени, равный возрасту спелости леса.

### ***Контрольные вопросы по теме «Определение стоимости лесных земель»:***

1. Методические подходы определения стоимости лесных земель.
2. Определение стоимости лесных земель, не покрытых лесом.
3. Оценка стоимости лесных земель, занятых насаждениями, не достигшими возраста спелости.
4. Оценка стоимости лесных земель, занятых спелыми и перестойными насаждениями.

## **Тема 7 ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

На территории нашей страны сконцентрировано множество ценных памятников истории и культуры. Многие из этих объектов поистине уникальны и могут быть отнесены к мировым сокровищам культуры.

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации в целях Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (ФЗ № 73) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Определение стоимости объектов культурного наследия осуществляется путем использования традиционных подходов оценки недвижимости: затратного, сравнительного и доходного.

Действующим законодательством об оценочной деятельности установлена обязательность применения всех трёх подходов. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

### **7.1 Применение затратного подхода к оценке объектов недвижимости культурного наследия**

В соответствии со Стандартами оценки затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход к оценке объектов культурного наследия включает следующие этапы:

1. Определение стоимости участка земли.
2. Определение полной стоимости воспроизводства (или стоимости замещения) улучшений земельного участка.
3. Определение величины износа объекта культурного наследия.
4. Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений с учётом нематериальных факторов.
5. Определение итоговой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом.

Особенностью применения затратного подхода при оценке объектов культурного наследия является учет историко-культурной ценности объекта оценки и его обременений.

Учет историко-культурной ценности и обременений проявляется:

— в увеличении стоимости воспроизводства на величину стоимости нематериальных факторов, определяющих историко-культурную значимость объекта оценки;

– в уменьшении полной стоимости воспроизводства на величину утрат и на величину других форм обесценения, обусловленных обременениями.

Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость воспроизводства, т.е. создания объекта, идентичного объекту оценки невозможно или затруднительно из-за отсутствия строительных материалов и (или) технологий, идентичных тем, которые использовались при создании объекта оценки. Процесс расчёта стоимости замещения объектов культурного наследия должен быть согласован с законодательными требованиями, предписывающими сохранение всего объекта культурного наследия или его предмета охраны.

#### *Определение стоимости земельного участка.*

При оценке земельного участка следует учитывать особенности федерального и регионального земельного, градостроительного и другого смежного законодательства, уровень развития регионального земельного рынка, наличие и доступность информации о сделках с земельными участками различных категорий землепользования.

Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, осуществляется с учётом обременений, связанных с имущественными правами на земельный участок. При этом необходимо отделять обременения, связанные с правами на земельный участок от обременений, связанных с правами на улучшения земельного участка.

При отсутствии или недостаточности информации о сделках с земельными участками той же категории землепользования, что и оцениваемый участок, расчет стоимости земельного участка осуществляется с применением следующей формулы:

$$C_{\text{ЗЕМ}} = C_{\text{Р}} - \Delta C_{\text{Д}}, \quad (7.1)$$

где  $C_{\text{Р}}$  - стоимость аналогичного по площади и качеству участка в собственности без обременений (другой категории землепользования);

$\Delta C_{\text{Д}}$  – капитализированный недополученный доход (в сравнении с возможностью использования без обременений);

При определении стоимости  $C_{\text{Р}}$  земельный участок рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Стоимость аналогичного участка без ограничений  $C_{\text{Р}}$  находится одним из следующих методов:

– методом сравнения продаж (при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о продажах земельных участков);

– методом остаточной стоимости земли (при наличии достаточного количества достоверной информации о продажах или аренде аналогичных участков с относительно новыми зданиями или сооружениями, представляющими наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного);

– методом капитализации арендного дохода (при наличии рыночной информации о долгосрочной аренде земли).

Величина  $\Delta C_{\text{Д}}$  также связана с изучением вопроса наилучшего экономического использования объекта культурного наследия, и равна разности доходов от использования без обременений и текущего использования оцениваемого объекта (земельного участка).

Определение стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений земельного участка.

К улучшениям земельного участка относятся: объект (объекты) культурного наследия; другие здания, строения, объекты инженерной инфраструктуры и т.д. не

являющиеся объектами культурного наследия и не входящие в их состав, но расположенные на том же участке (дополнительные улучшения).

Стоимость воспроизводства улучшений определяется как сумма стоимости воспроизводства объекта культурного наследия и стоимости воспроизводства дополнительных улучшений.

Определение стоимости воспроизводства объекта культурного наследия основано на следующих этапах:

1. Определении полной стоимости воспроизводства подлинной (сохранившейся) части объекта, реставрационных замен и не реставрационных вмешательств.

2. Определении износа подлинной (сохранившейся) части объекта, реставрационных замен и не реставрационных вмешательств.

3. Уменьшения полной стоимости воспроизводства каждой части объекта на соответствующую величину износа.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчетов полная стоимость воспроизводства определяется одним из методов:

- методом сравнительной единицы;
- методом количественного обследования (метод единичных расценок)
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

Расчет стоимости воспроизводства дополнительных улучшений производится так же, как для обычной недвижимости.

*Определение износа объекта культурного наследия.*

Для целей оценки различают понятие износа подлинной части и реставрационных замен и износа части объекта культурного наследия, подвергшейся нереставрационному вмешательству.

Понятие износа подлинной части и реставрационных замен в отличие от износа обычной недвижимости имеет следующие особенности:

- вместо понятия физического износа подлинной части и реставрационных замен используется понятие утрат;
- понятие функционального износа не применяется к подлинной части и реставрационным заменам.

При расчете внешнего износа (для всего объекта культурного наследия) учитывается режим охранных зон, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зон охраняемого природного ландшафта и другие ограничения.

Для объектов археологического наследия применяется только понятие внешнего износа.

Расчет всех форм обесценения объекта культурного наследия включает в себя следующие этапы:

1. Определение величины утрат подлинной части и реставрационных замен (по отдельности).

2. Определение величины физического износа части объекта, подвергшейся нереставрационному вмешательству.

3. Определение величины функционального износа части объекта, подвергшейся нереставрационному вмешательству.

4. Определение внешнего износа для всех частей объекта.

Расчет всех видов износа части объекта культурного наследия, подвергшейся нереставрационному вмешательству, определяется методами, применяемыми для обычной недвижимости.

*Расчет нематериальных факторов.*

Учет историко-культурной значимости осуществляется путем определения перечня взаимозависимых нематериальных факторов, отражающих основные ценностные характеристики объекта оценки, как объекта культурного наследия. Количественное значение каждого из этих факторов (стоимость фактора) рассчитывается по формуле:

$$C_i = CB \times K_i, \quad (7.2),$$

где  $CB$  – стоимость воспроизводства подлинной части или реставрационных замен объекта оценки;

$K_i$  – безразмерный коэффициент  $i$ -го фактора.

Определение итоговой стоимости объекта оценки  $C_{ЗАТРАТ}$  затратным подходом осуществляется по формуле:

$$C_{ЗАТРАТ} = C_{ЗЕМ} + CB_{ОКН} + CB_{ДУ}, \quad (7.3)$$

где  $C_{ЗЕМ}$  – стоимость земельного участка;

$CB_{ОКН}$  – стоимость воспроизводства объекта культурного наследия;

$CB_{ДУ}$  – стоимость воспроизводства дополнительных улучшений.

Стоимость воспроизводства (или стоимости замещения) объекта культурного наследия определяется по формуле:

$$CB_{ОКН} = CB_{ПЧ} + \sum C_i + CB_{РЗ} + \sum C_j + CB_{НВ}, \quad (7.4)$$

где  $CB_{ПЧ}$  – стоимость воспроизводства (замещения) подлинной части объекта;

$CB_{РЗ}$  – стоимость воспроизводства (замещения) реставрационных замен;

$CB_{НВ}$  – стоимость воспроизводства (замещения) нереставрационных вмешательств;

$C_i$  – стоимость  $i$ -го нематериального фактора, характерного для подлинной части объекта культурного наследия;

$C_j$  – стоимость  $j$ -го нематериального фактора, характерного для реставрационных замен.

$CB_{ПЧ}$  – определяется по формуле:

$$CB_{ПЧ} = ПСВ_{ПЧ} - У - И_{ВВ}, \quad (7.5)$$

где  $ПСВ_{ПЧ}$  – полная стоимость воспроизводства (замещения) подлинной части объекта,

$У$  – величина утрат подлинной части объекта культурного наследия;

$И_{ВВ}$  – часть внешнего износа, приходящаяся на подлинную часть объекта культурного наследия;

$CB_{РЗ}$  – определяется по формуле [28]:

$$CB_{РЗ} = ПСВ_{РЗ} - У - И_{ВВ}, \quad (7.6)$$

где  $ПСВ_{РЗ}$  – полная стоимость воспроизводства (замещения) реставрационных замен,

$У$  – величина утрат реставрационных замен;

$И_{ВВ}$  – часть внешнего износа, приходящаяся на реставрационные замены объекта культурного наследия;

$CB_{НВ}$  – определяется по формуле [28]:

$$CB_{НВ} = ПСВ_{НВ} - И, \quad (7.6)$$

где  $ПСВ_{НВ}$  – полная стоимость воспроизводства (замещения) нереставрационных вмешательств,

$И$  – суммарный износ части объекта культурного наследия, подвергшейся нереставрационному вмешательству;



Для реставрационных замен учитываются следующие нематериальные факторы: историческая (мемориальная) ценность; градостроительная, ансамблевая ценность; сохранность исторической функции.

## **7.2 Использование сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости культурного наследия**

В соответствии со Стандартами оценки, подход сравнительного анализа продаж (сравнительный подход) — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов аналогичных оцениваемому. При этом одним из критериев выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы.

1. Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
2. Определение уместных единиц сравнения.
3. Выделение необходимых элементов сравнения.
4. Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
5. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относят: состав передаваемых прав собственности, с учетом ограничений (обременений); условия финансирования сделки купли-продажи; условия продажи; время продажи; месторасположение объекта; физические характеристики; экономические характеристики; историко-культурная ценность; компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик объектов недвижимости и сделок с ними.

Количественная величина корректировок должна определяться в результате обработки больших массивов данных. Нельзя использовать для расчета величины корректировочных коэффициентов только данные выбранных аналогов.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости; они производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Окончательное решение о величине результата, определенного рыночным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости методом рыночных сравнений могут применяться методы статистической обработки рыночных данных.

### **7.3 Применение сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости культурного наследия**

В соответствие со Стандартами оценки доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход может использоваться только для доходных объектов культурного наследия.

Доходный подход при оценке объектов культурного наследия включает следующие этапы: прогнозирование будущих доходов; капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, ассоциируемые с объектом недвижимости, делятся на два типа: доходы от операционной деятельности в результате коммерческих арендных отношений и доходы от реверсии.

Доходы от операционной деятельности прогнозируются путем составления реконструированного отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется: в виде абсолютной величины реверсии; на основе относительного изменения стоимости недвижимости за период владения; с применением коэффициента капитализации.

Выбор методов капитализации будущих доходов должен быть обоснованным и соответствовать общепринятым в современной международной и отечественной практике оценки методам, к которым относятся: методы прямой капитализации; методы дисконтированных денежных потоков с применением различных моделей.

Независимо от выбранного метода или модели капитализации оценка рыночной стоимости объекта культурного наследия должна основываться только на данных, обоснованных текущими рыночными сделками с аналогичными правами собственности на аналогичные объекты недвижимости. При этом одним из критериев выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Особенностями применения доходного подхода при оценке объектов культурного наследия является учет влияния факторов как снижающих величину чистого дохода за счет дополнительных расходов по его сохранению и использованию (наличие обременений), так и повышающих доход за счет преимуществ.

При расчете величины чистого дохода должны учитываться льготы по налогообложению, установлению арендных ставок и других стимулов, которые могут быть установлены государством для стимулирования мер по сохранению объектов культурного наследия.

При определении величины коэффициентов капитализации и дисконтирования, должны учитываться дополнительные риски, связанные с наличием особенностей пользования, владения и распоряжения объектами культурного наследия.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов оценки, полученных различными подходами, необходимо исходить из следующих положений:

1. Объект культурного наследия должен быть сохранен в форме, соответствующей необходимым законодательным требованиям.

2. Затратный подход обеспечивает расчет данных, учитывающих все основные ценообразующие характеристики, а также требования по сохранности объекта культурного наследия.

3. Продажа или аренда объект культурного наследия как объекта доходной недвижимости возможна, но не является характерным вариантом его использования.

4. Результаты оценки с использованием доходного подхода могут быть признаны объективными при оценке действующих объектов культурного наследия, приносящих реальный доход при разрешенном использовании.

5. Результат оценки, полученный сравнительным подходом, может отличаться неточностью в связи с необходимостью внесения большого количества корректировок в параметры, характеризующих объект культурного наследия.

***Контрольные вопросы по теме «Оценка объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия»:***

1. Методические подходы к оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

2. Применение затратного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.

3. Определение износа объекта культурного наследия.

4. Расчет нематериальных факторов при определении износа объекта культурного наследия.

5. Применение сравнительного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.

6. Применение доходного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.

## **Тема 8 ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕСТОРОЖДЕНИЙ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

Гражданский Кодекс РФ относит участки недр к объектам недвижимости и предопределяет тем самым необходимость проведения их стоимостной оценки. Формирование методологии экономической оценки минеральных ресурсов в России и за рубежом в целом соответствовало различным типам национальных экономик и определялось кругом научных и практических задач, возникающих в области природопользования на различных этапах развития производительных сил. В нашей стране долгое время проблема экономической оценки ресурсов вообще не ставилась, ресурсы минерального сырья, в принципе, рассматривались как бесплатный дар природы.

Интерес к этой проблеме стал нарастать со второй половины 80-х гг. прошлого века по мере внедрения в отечественную экономику элементов рыночных отношений. Особое значение экономическая оценка приобрела после акционирования геологоразведочных и добывающих предприятий, создания вертикально-интегрированных нефтяных компаний и перехода к лицензионной системе недропользования. В статье 23.1 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» специально оговорена обязательность проведения такой оценки «для определения промышленной ценности месторождений полезных ископаемых, наиболее эффективных и безопасных способов их отработки...».

### **8.1 Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых**

В рамках сравнительного подхода в международной практике выделяют несколько методов. Так, согласно анализу стандартов и принципов оценки минеральных ресурсов, проведенному Канадским институтом горного дела, металлургии и нефти, в рамках сравнительного подхода при оценке прав на разработку недр выделяют следующие методы, применимые к оценке углеводородных месторождений: метод сопоставимых сделок (Comparable Transactions); метод условий опционного соглашения (Option Agreement Terms); метод чистой стоимости минеральных ресурсов (Net Mineral Value or Value per unit); метод удельной стоимости (Value per Unit Area); метод чистой стоимости полезного ископаемого в пласте (Net In Situ Value).

Метод сопоставимых сделок (Comparable Transactions) был описан Р. Гланвиллом, Р. Лоуренсом (1998), Томпсоном (1991), Уордом (1998). В основе метода сопоставимых сделок лежит предположение, что если в недавнем прошлом была осуществлена сделка по сопоставимому с объектом оценки объектом и при условии, что сделка по-прежнему актуальна в текущих рыночных условиях, то цена сделки и есть наиболее справедливая стоимость объекта оценки.

Данный метод на практике реализуется путем анализа состоявшихся сделок по продаже прав на разработку месторождения, сопоставимых с оцениваемым объектом, с последующим внесением корректировок на имеющиеся различия. Как правило, метод используется для месторождений, находящихся в стадии эксплуатации. Следует заметить, что при применении данного метода необходимо учитывать ряд специфических элементов сравнения. Прежде всего, к ним относятся регион расположения месторождения, условия добычи и качественные характеристики полезного ископаемого.

Необходимо также отметить, что устоявшихся критериев определения сопоставимости месторождений полезных ископаемых, в частности углеводородов, на данный момент не существует. Как правило, оценщики, при подборе аналогов, основываются на собственном профессиональном опыте. В связи с чем, например, в США существует сообщество оценщиков природных ресурсов и для оценки месторождений полезных ископаемых от оценщиков требуются специальные навыки.

Данный метод в российских условиях не применим в связи с наличием ограничений отчуждения прав на разработку, указанных в Законе «О недрах» ст. 17.171, а, именно: «Право пользования участком или участками недр, приобретенное юридическим лицом в установленном порядке, не может быть передано третьим лицам, в том числе в порядке

переуступки прав, установленной гражданским законодательством», а также ст. 1.2 «Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме».

В основе метода условий опционного соглашения (Option Agreement Terms) лежит анализ опционных соглашений по переходу прав на месторождения, с последующей корректировкой на различия в условиях. Как правило, используется на начальных стадиях разработки месторождений. В российских условиях данный метод не применим в связи с отсутствием опционных соглашений по передаче прав на разработку месторождений.

Метод чистой стоимости минеральных ресурсов (Net Mineral Value or Value per unit) предполагает, что рыночная стоимость прав на разработку месторождений равна чистой стоимости полезного ископаемого, находящегося в земле. Иными словами, стоимость прав на разработку определяется путем умножения возможных к добыче запасов и ресурсов, которые находятся внутри земной поверхности, на удельную чистую стоимость добываемого полезного ископаемого. Чистая удельная стоимость определяется как стоимость реализации полезного ископаемого за вычетом всех типичных для данного месторождения (провинции) затрат на дату оценки. Применяется, как правило, для экспертной оценки месторождений на ранних стадиях в качестве вспомогательного метода, а также на стадии ликвидации месторождения. Данный метод дает значительную погрешность в расчетах ввиду особенностей расчета.

Метод удельной стоимости (Value per Unit Area) аналогичен методу отраслевых коэффициентов, применяемому в сравнительном подходе для оценки стоимости компаний. По причине отсутствия статистической информации, необходимой для расчетов в российской практике не применяется.

*Метод стоимости полезного ископаемого в пласте (Gross In Situ Value).*

Данный метод основывается на том, что текущая стоимость запасов равна рыночной стоимости всего месторождения. Иными словами, объем запасов умножается на текущую стоимость полезного ископаемого.

Данный метод был описан Пэрришем и Малленом (1998) на основе анализа более 40 сделок по купле-продаже месторождений (в основном меди, золота и цинка) с заявленными запасами (включая ресурсы) за период 1993-1998 гг. В ходе анализа были получены диапазоны цен, соответствующие рыночным данным, хотя и с «широкой вилкой» значений. Так, диапазон полученных значений колебался от 1% до 58% от реальных цен сделок.

## **8.1 Использование доходного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых**

Согласно «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности» доходный подход - «... совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки».

Применение доходного подхода предусматривает несколько этапов, показанных на рисунке 8.1.



Рисунок 8.1 – Этапы определения рыночной стоимости месторождения полезных ископаемых доходным подходом

Определение рыночной стоимости месторождения с применением доходного подхода может проводиться посредством следующих методов:

1. Капитализации (прямой и по расчетным моделям).
2. Дисконтированных денежных потоков.
3. Реальных опционов.

*Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП).*

Суть метода дисконтированных денежных потоков заключается в приведении стоимости будущих денежных потоков к текущему моменту (чистая приведенная стоимость), с использованием ставки дисконтирования, которая представляет собой ставку дохода по альтернативным инвестициям с сопоставимым уровнем риска.

Дисконтирование представляет собой способ оценки, посредством которого прогнозируемые будущие доходы приводятся к текущей стоимости. Этот метод учитывает время поступлений денежных средств, дисконтируя их в текущую стоимость, и предполагает, что рассчитанные доходы, получаемые в будущем, имеют меньшую стоимость, чем доходы, полученные сегодня (теория временной стоимости денег).

При использовании данного метода необходимо прогнозировать доходы, производственные и прочие расходы, амортизационные отчисления, налоги, капитальные затраты и изменения оборотного капитала.

Последовательность действий, необходимых для оценки методом дисконтированных денежных потоков такова:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Выбор длительности прогнозного периода.
3. Составление прогноза доходов, затрат, инвестиций и других элементов денежного потока.
4. Расчет ставки дисконтирования.
5. Расчет стоимости в послепрогнозный период.

6. Расчет стоимости дисконтированных денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периодов.

7. Внесение итоговых поправок.

Определение стоимости объектов недвижимости в недропользовании с применением метода ДДП в значительной мере зависит от выбранного и обоснованного размера дисконта, т. к. месторождения полезных ископаемых эксплуатируются достаточно продолжительный период времени (до 15 и более лет). За длительный период времени (от 1 года до 30 лет) ставка дисконта уменьшается от 4 до 16 раз.

Практически любое месторождение полезных ископаемых имеет свой «жизненный цикл», т. е. период времени до выхода на проектную мощность добычи полезного ископаемого, период стабильной работы по добыче полезного ископаемого, период затухающей добычи. Расчеты показывают, что в большинстве случаев срок окупаемости капитальных вложений и выход на доходный уровень эксплуатации месторождения приходится на период выхода на стабильную добычу полезного ископаемого или непосредственно на период стабильной добычи. Начиная с года, последующего за годом окупаемости капитальных вложений, исчезает риск невозврата вложенных средств, т. е. в ставке дисконта может исключаться одна из ее составляющих – безрисковая ставка. Начиная с года, последующего за годом начала окупаемости капитальных вложений, ставка дисконта должна меняться, уменьшаясь на величину безрисковой ставки. Расчеты показывают, что применение дискретного дисконтирования потока реальных средств увеличивает реальную стоимость месторождения в 1,5-1,9 раза.

По нашему мнению, применение предлагаемого методического подхода к формированию ставок дисконтирования для оценки стоимости месторождений полезных ископаемых на основе дискретного дисконтирования, связанного с учетом начала окупаемости капитальных вложений и выхода на стабильный объем добычи, позволит значительно повысить надежность оценки месторождений.

При прогнозировании денежного потока от реализации минерального сырья также необходимо учитывать:

- изменение уровня цен на минеральное сырье на мировых рынках;
- издержки и себестоимость добычи минерального сырья;
- «жизненный цикл» месторождения.

Издержки, приводящие к фактической рентабельности предприятия (рентабельности, рассчитанной по данным бухгалтерского баланса), как правило, в расчетах не должны приниматься во внимание, т. к. они отражают стоимость при существующем использовании имущества. Поскольку в расчетах рыночной стоимости объекта оценки должны использоваться данные о затратах, соответствующих наиболее эффективному использованию, то при прогнозировании денежного потока по месторождениям целесообразно принимать значение издержек, обеспечивающее выполнение этого принципа.

*Метод капитализации по расчетным моделям.*

В некоторых случаях, когда известны запасы добываемого сырья, а затраты на его добычу и объем годовой добычи являются величинами постоянными, например оценивается уже осваиваемое месторождение, возможно применение метода капитализации ожидаемого дохода по расчетным моделям. Метод капитализации по расчетным моделям представляет собой метод определения стоимости, при котором доход за один год преобразуется в стоимость по норме отдачи на капитал с использованием

формул, заменяющих технику суммирования дисконтированных денежных потоков по годам проекта. Этот метод заключается в расчете дисконтированного денежного потока с постоянной величиной дохода за определенный период времени по математическим формулам.

Для определения стоимости месторождения (прав пользования месторождением) с известным сроком эксплуатации и ожиданием постоянного объема добычи по годам применяется выражение:

$$V = \sum_{t=0}^T \frac{I}{(1+e)^t} \text{ или } V = \frac{I}{(1+e)} + \frac{I}{(1+e)^2} + \dots + \frac{I}{(1+e)^T}, \quad (8.1)$$

где  $V$  – стоимость месторождения;

$I$  – ожидаемый среднегодовой доход;

$e$  – ставка дисконтирования;

$T$  – период освоения месторождения.

Математическое упрощение этого выражения приводит к формуле:

$$V = \frac{[I \times (1+e)^T - I]}{e(1+e)^T}, \quad (8.2)$$

Применение этой формулы заменяет процедуру построения денежного потока расчетом величины стоимости по формуле с известными постоянными параметрами.

Величина ожидаемого среднегодового дохода определяется как:

$$I = (B - C) \times D, \quad (8.3)$$

где  $B$  – рыночная стоимость минерального сырья;

$C$  – годовые эксплуатационные издержки;

$D$  – годовой объем извлекаемого сырья.

Приведенные формулы описывают оценку месторождения с использованием доходного подхода как бизнеса, т. к. осваиваемое месторождение или рудник является единым объектом недвижимости, включающим не только запасы полезного ископаемого, но и горное оборудование, которые, так же, как и недра, генерируют доход.

Однако в некоторых случаях требуется оценка собственно недр или прав, дающих возможность получать доход от их эксплуатации. В этом случае, по нашему мнению, необходимо определить доход, генерируемый собственно месторождением (правом пользования им), а затем эту величину капитализировать по приемлемой норме отдачи. Для этого необходимо из общего дохода вычесть часть дохода, приходящуюся на вложенный капитал в виде горного оборудования, т. е. произвести распределение получаемого дохода по элементам активов предприятия. Здесь применяется традиционная техника остатка, согласно которой величина дохода, генерируемого землей, в данном случае – недрами, уменьшается на величину дохода, приписываемую капиталу. И тогда формула оценки стоимости собственно месторождения или стоимости прав пользования им принимает следующий вид:

$$V = \frac{(I - K_K \times V_B) [(1+e)^T - 1]}{e(1+e)^T}, \quad (8.4)$$



где  $V$  - стоимость права пользования месторождением;  
 $I$  - ожидаемая среднегодовая прибыль;  
 $K_k$  - коэффициент капитализации для горного оборудования;  
 $V_B$  - стоимость горного оборудования;  
 $e$  - ставка дисконтирования;  
 $T$  - период освоения месторождения.

Величина  $(I - K_k \times V_B)$  представляет собой остаточный доход, генерируемый собственно недрами, после вычитания из прибыли ее части, образующейся за счет оборудования и основных средств. Прибыль, приходящаяся на горное оборудование (основные средства или улучшения) определяется согласно теории оценки как сумма нормы прибыли на вложенный капитал (основные средства или улучшения) и фонда возмещения капитала. Эта величина рассчитывается умножением стоимости основных средств на коэффициент капитализации для горного оборудования ( $K_k$ ).

*Метод прямой капитализации.*

Метод прямой капитализации представляет собой метод оценки стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного и устойчивого дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. Он наиболее подходит для оценки месторождения как бизнеса при условии, что сохраняются стабильные условия использования месторождения, постоянная величина дохода, отсутствие первоначальных инвестиций и одновременный учет возврата капитала и дохода на капитал, т. е. денежный поток одного года может служить характеристикой денежных потоков всех последующих лет.

По методу прямой капитализации оценка бизнеса определяется делением годового денежного потока, равного годовой чистой прибыли, на соответствующий коэффициент капитализации.

Общая формула оценки месторождения методом прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V = (B - C) / K, \quad (8.5)$$

где  $B$  - валовой доход от реализации минерального сырья;  
 $C$  - издержки по добыче минерального сырья;  
 $K_k$  - коэффициент капитализации.

Величина  $B$  может быть определена, как:

$$B = [(C_{ЭБ} \times Y - Э_{ПБ} \times \Gamma) \times D_{Э} + C_B \times D_B] \times A, \quad (8.6)$$

где  $D_{Э}$  - добыча на экспорт, т;  
 $D_B$  - добыча полезного ископаемого, оставляемого внутри страны, т;  
 $C_{ЭБ}$  - экспортная базовая цена, определяющаяся по среднегодовым данным за предшествующий период (или проекту цены, заложенному в расчет доходов федерального бюджета на соответствующий год);

$C_B$  - внутренняя цена;

$Э_{ПБ}$  - экспортная пошлина, определяющаяся по среднегодовым данным за предшествующий период;

$\Gamma$  - коэффициент изменения уровня экспортных пошлин;

$Y$  - коэффициент изменения уровня мировых цен:

$$Y = C_{\PhiИ} / C_{ЭБ}, \quad (8.7)$$

где  $C_{\PhiИ}$  - значение фактической экспортной цены на момент оценки;  
 $A$  - среднее содержание металла в руде, кг;

Обобщая все вышеизложенное, хотелось бы отметить, что стоимостная оценка запасов полезных ископаемых, а также прав пользования ими применительно к различным природным, горно-геологическим условиям и инфраструктурным особенностям позволит:

- определить стоимость месторождения как объекта недвижимости и, соответственно, капитализацию акций компании;
- создать экономическую основу для купли-продажи компаний и прозрачный механизм для передачи месторождений в аренду, концессию и т. п.;
- задействовать механизм более полного изъятия горной ренты;
- определить на момент оценки реальные извлекаемые запасы полезных ископаемых и обеспечить контроль за их рациональной обработкой.

## **8.2 Использование затратного подхода при определении стоимости месторождений полезных ископаемых**

При определении рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых методы затратного подхода имеют ограниченное применение для получения промежуточных результатов. Это связано с тем, что затратный подход по своему экономическому содержанию не подходит для оценки рыночной стоимости прав пользования минеральными ресурсами, т. к. они нерукотворны и не могут быть воспроизведены человеком. В то же время затратный подход может быть использован для оценки стоимости бизнеса в части оценки материальных активов горнорудного предприятия (зданий, строений, сооружений, оборудования и т. д.) и капитализированных затрат на подготовку и освоение месторождения, являющихся составным элементом расчетов, проводимых методами доходного подхода. Если применять затратный подход буквально и оценивать месторождения по затратам на освоение и добычу, как это, собственно, и делалось раньше в соответствии с основными постулатами трудовой теории стоимости и концепцией Струмилина, то мы будем получать более высокую оценку для менее экономически доступных и привлекательных месторождений (затрат больше), чем для более доступных месторождений (затрат меньше). Иными словами, более ценный объект будет получать меньшую оценку стоимости.

### ***Контрольные вопросы по теме «Особенности оценки рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых»:***

1. Методические подходы к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
2. Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
3. Использование доходного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
4. Применение метода дисконтированных денежных потоков (ДДП) в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
5. Применение метода капитализации по расчетным моделям в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.

6. Применение метода прямой капитализации в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.

7. Использование затратного подхода при определении стоимости месторождений полезных ископаемых.

## **Тема 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **9.1 Этапы работы, предшествующие определению стоимости объекта незавершенного строительства**

Определение рыночной стоимости незавершенных строительством объектов основывается на принципах спроса и предложения, ожидания, замещения, конкуренции, а также наилучшего и наиболее эффективного использования. В качестве незавершенных строительством объектов могут выступать здания и сооружения.

Прежде чем начать оценку объекта незавершенного строительством необходимо не только выявить группу, к которой относится объект, но и определить дальнейшее использование объекта. Вариантами дальнейшего использования объекта незавершенного строительством могут быть: завершение строительства по назначению, предусмотренному проектной документацией; перепрофилирование объекта; снос объекта и разработка площадки для начала нового строительства.

Этапы работы, предшествующие оценке стоимости строительства, перечислены на рисунок 9.1.

<b>1 этап</b>	Проведение оценки достоверности состава и объемов работ по разделам сметной документации на строительство объекта
<b>2 этап</b>	Определение правильности расчета и применения единичной стоимости работ, накладных расходов, лимитированных затрат, плановых накоплений и т.п., их соответствия проектной и договорной документации, фактическим условиям строительства
<b>3 этап</b>	Определение достоверности стоимости материалов и оборудования, предусмотренных для применения при строительстве, ее соответствие среднерыночным показателям на период строительства
<b>4 этап</b>	Определение достоверности фактической стоимости выполненных строительно-монтажных работ с учетом их фактического состава и объема, правильности примененных расценок, индексов пересчета и расчетов фактической стоимости, а также достаточности отчетной документации для их принятия и списания затрат на их производство
<b>5 этап</b>	Сопоставление фактической стоимости выполненных работ по объекту со сметной стоимостью, установление причин возникновения отклонений (в случае их наличия), прогноз величин возможных отклонений сметной стоимости от фактической стоимости при выполнении последующих строительно-монтажных работ на объекте
<b>6 этап</b>	Установление и анализ факторов, оказывающих влияние на формирование фактической стоимости строительства

Рисунок 9.1 - Этапы работы, предшествующие определению стоимости объекта незавершенного строительства

## 9.2 Применение затратного подхода при оценке объектов незавершенного строительства

Для объектов незавершенного строительства с низкой степенью строительной готовности (до 50 %) определение цены рекомендуется осуществлять по упрощенному способу, который включает в себя определение сметной стоимости строительно-монтажных и других работ и определение стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства. При определении сметной стоимости строительства используются методы единичных расценок, учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, сравнительных единиц.

Для крупных и сложных объектов определение стоимости объекта рекомендуется осуществлять в соответствии со следующей последовательностью:

**1 этап. Расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования:**

1.1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования).

1.2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

1.3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

1.4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

1.5. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**2 этап. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.** Объект недвижимости условно считаем завершенным строительством:

2.1. Оценка стоимости капитальных вложений в объект незавершенного строительства ( $C_{KB}$ ). Капитальные вложения имеют наиболее сложную структуру затрат. По составу объекты незавершенного строительства, предназначенные в перспективе для производственной деятельности, отличаются от имущественного комплекса действующего предприятия, в первую очередь, отсутствием нематериальных активов;

2.2. Оценка стоимости оборудования к установке ( $C_{ОБ}$ );

2.3. Оценка стоимости материалов на складе, предназначенных для объектов незавершенного строительства ( $C_M$ );

2.4. Стоимость объектов незавершенного строительства рассматривается как совокупность материальных затрат:

$$C = C_{KB} + C_{ОБ} + C_M, \quad (9.1)$$

**3 этап. Определение объема невыполненных работ.** Определение уровня готовности объекта:

3.1. Определяется объем невыполненных работ, т. е. рассчитывается коэффициент готовности ( $K^Г$ ). Удельный вес конструктивных элементов рассчитывается на основе норм и правил, применяемых в строительстве.

3.2. Корректировка восстановительной стоимости на степень готовности оцениваемого объекта:

$$C_{откор} = C \times K_G, \quad (9.2)$$

Так как объект оценки объектов незавершённого строительства, необходимо восстановительную стоимость объекта оценки уменьшить в соответствии со степенью готовности здания.

**4 этап. Уменьшение стоимости на величину накопленного износа**

4.1. Накопленный износ (И) зданий определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{вн}), \quad (9.3)$$

где  $И_{физ}$  – физический износ;

$И_{функ}$  – функциональный износ;

$И_{вн}$  – внешний износ.

4.2. Расчет стоимости воспроизводства улучшений на земельном участке с позиции затратного подхода:

$$C_{ул} = C_{откор} \cdot \left(1 - \frac{И}{100\%}\right), \quad (9.4)$$

**5 этап. Расчет стоимости объекта незавершенного строительством затратным подходом** путем сложения стоимости воспроизводства улучшений и стоимости прав на земельный участок (т. е. сумма результатов, полученных на 1–4 этапах).

**Важное преимущество применения затратного подхода** состоит в его пригодности для оценки на малоактивных рынках в условиях недостаточности информации о сделках купли-продажи. Такая ситуация в настоящее время является весьма характерной для сегмента объектов незавершенного строительства. Величину износа незавершенных строительством объектов предпочтительно определять с использованием метода разбиения (разбивки), предусматривающего расчет величины физического, функционального износа и износа от внешнего воздействия, зависящих от срока жизни объекта. Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

### **9.3 Применение сравнительного подхода при оценке объектов незавершенного строительства**

Для оценки этим подходом стоимости объектов незавершенного строительства в будущем как объектов доходной недвижимости необходимо ввести дополнительные

элементы исследования, отражающие специфику объектов незавершенного строительства, такие как:

- коэффициент готовности объекта, выраженный в долях единицы – соотношение выполняемого объема работ к общему объему работ по объекту;
- показатель незавершенности объекта – объем инвестиций, необходимый для доведения объекта незавершенного строительства до использования в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования;
- наличие выкупленных мощностей на тепловую и электрическую энергию для ввода объекта в эксплуатацию.

Кроме того, дополнительными ценообразующими элементами сравнения являются:

- размер земельного участка;
- плотность застройки земельного участка.

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого, сглаживает их отличия от оцениваемого объекта. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами незавершенного строительства. В табл. 2 приведены поправки, рекомендуемые для корректировки стоимости оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами.

Таблица 9.1 - Рекомендуемые поправки при сопоставлении объектов незавершенного строительства

Наименование поправки	Применение
Поправка на готовность к сдаче объекта	Учитывает изменение цен на рынке с момента совершения сделки с объектом-аналогом
Поправка на местоположение	Предполагает снижение или увеличение заявленной цены выставленного на продажу объекта-аналога в зависимости от его месторасположения относительно объекта оценки; учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям
Поправка на объем передаваемых прав	Данная поправка необходима, поскольку предлагаемые к продаже земельные участки имеют объем прав на них, отличный от объекта оценки
Наименование поправки	Применение
Поправка на дату продажи	Учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации
Поправка на наличие инженерной инфраструктуры	Учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке
Поправка на масштаб	Учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м
Поправка на физический износ	Учитывает степень износа оцениваемого здания. Корректировочный коэффициент рассчитывается параметрическим методом как соотношение остаточных стоимостей оцениваемого объекта и значения остаточной стоимости объектов-аналогов.

В настоящее время рынок объектов незавершенного строительства слабо развит, достаточно сложно найти аналоги объектов. Тем не менее в последнее время наблюдается некоторое оживление в этом сегменте рынка. Это сулит определенные перспективы применения сравнительного подхода к оценке объектов незавершенного строительства, что будет способствовать повышению точности расчетов.

#### **9.4 Использование доходного подхода при оценке объектов незавершенного строительства**

Оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства также зависит от того, какие доходы в будущем предприятие или доходная недвижимость сможет приносить собственнику.

***В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:***

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

Учитывая специфику объектов незавершенного строительства, возможно выполнить расчет стоимости с позиции доходного подхода в двух вариантах:

***1. Первый вариант*** – определение стоимости объекта оценки через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду. Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В том состоянии, в каком объект незавершенного строительства находится на дату проведения оценки, его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Поэтому полученную стоимость объекта оценки необходимо уменьшить не только на величину затрат на окончание строительства, которые понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию, но следует также привести к дате проведения оценки путем дисконтирования будущих доходов.

Расчеты по этому методу в значительной степени опираются на прогнозируемые в будущем доходы, о которых невозможно судить достоверно, особенно в данном случае, когда оцениваемый объект находится в стадии незавершенного строительства.

***2. Второй вариант*** – определение стоимости объекта оценки через расчет доходов от продажи здания по частям в текущих ценах заключается в подборе аналогичных объектов, выставленных на продажу, и использовании значений заявленных или фактических цен в качестве критерия искомой стоимости. Для сравнения подбираются объекты-аналоги, имеющие максимальное совпадение по нескольким ключевым характеристикам с объектом оценки и не имеющие принципиально несопоставимых параметров.

В данном методе анализируется рынок долевого строительства. Этот метод наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости и помогает установить порядок значений. Однако он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений. При этом необходимо подбирать объекты-аналоги со сроком сдачи приблизительно в то же время, что и объект оценки, или вводить поправку на готовность к сдаче в эксплуатацию, которая учитывает изменение цен на рынке с момента совершения сделки с объектом-аналогом. Учитывая, что объект не завершен

строительством и его покупатель не сможет пользоваться им сразу, следует скорректировать рассчитанную стоимость полностью готового объекта на затраты на завершение строительства.

Корректировка выполняется по формуле:

$$C_d = C_{\Pi} - Z_{\text{СТР}}, \quad (9.5)$$

где  $C_d$  – стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу через расчет доходов от продажи здания по частям в текущих ценах;

$C_{\Pi}$  – стоимость, полученная по доходному подходу, с учетом затрат на завершение строительства после продажи его площадей;

$Z_{\text{СТР}}$  – затраты на завершение строительства.

**Заключительным этапом оценки является согласование результатов,** полученных доходным, затратным и сравнительным подходами, и приведение стоимостных показателей к единой рыночной стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки объектов незавершенного строительства должно проводиться с учетом особенностей оцениваемого объекта, цели оценки, состояния рынка, объема и достоверности используемой информации по каждому подходу.

**Контрольные вопросы по теме «Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства»:**

1. Этапы работы, предшествующие определению стоимости объекта незавершенного строительства.
2. Применение затратного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.
3. Применение сравнительного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.
4. Поправки при сопоставлении объектов незавершенного строительства.
5. Использование доходного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.



## **Список рекомендуемой литературы**

### **Нормативные акты**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года № 508.
6. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года № 238.
7. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года № 628.
8. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.
9. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
13. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО 12)».
14. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО 13)».
15. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
16. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
17. РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

### **Учебная литература**

1. Шевченко О.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» - Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014.

2. Шевченко О. Ю. Оценка земли и недвижимости: Учебное пособие по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры». - Ростов н/Д: Ростовский государственный строительный университет, 2013.

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров и студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям. - 7-е издание, переработанное и дополненное. - М.: Юрайт, 2012.

2. Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3 изд. Стандарт третьего поколения. - СПб: Питер, 2013.

3. Оценка недвижимости: Учебник для студентов вузов, обуч. по спец. "Финансы и кредит" / А. Г. Грязнова [и др.]; Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Фин. акад. при Прав. РФ; Ин-т проф. оценки. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008.

4. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер с англ. - М.: Дело, 1997.

### **Электронные ресурсы**

[www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Вестник оценщика

[proocenka.ru](http://proocenka.ru) - Оценочная компания «Про-оценка»

[www.ocenchik.ru](http://www.ocenchik.ru) - Оценщик.ру (все для оценки и для оценщика)

[dom-khv.ucoz.ru](http://dom-khv.ucoz.ru) - специализированный сайт для студентов-оценщиков

[rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

[www.donmt.ru](http://www.donmt.ru) - Ростовская риэлторская компания «ДОН-МТ-недвижимость»

[Invest-don.com](http://Invest-don.com) – Инвестиционный портал Ростовской области

[www.i-con.ru](http://www.i-con.ru) - ООО «Оценочно-консалтинговая компания «ИКР-Консультант»

[rostov.gks.ru](http://rostov.gks.ru) – Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области

[www.gks.ru](http://www.gks.ru) - Федеральная служба государственной статистики

[statistika.ru](http://statistika.ru) - портал статистических данных

[www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) – центральный банк Российской Федерации

[www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

[www.realtitul.ru](http://www.realtitul.ru) - Компания «ТИТУЛ»

## Вопросы к промежуточной аттестации

1. Структура процесса оценки недвижимости.
2. Договор на проведение оценки.
3. Задание на оценку объекта недвижимости.
4. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
5. Процесс анализа рынка недвижимости для целей оценки.
6. Изучение влияния общеполитических факторов и факторов социально-экономического развития.
7. Определение сегмента рынка, которому принадлежит оцениваемый объект.
8. Анализ фактических данных о ценах сделок на тех сегментах рынка, к которым относится оцениваемый объект.
9. Определение ставок операционных расходов.
10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.
11. Проведение осмотра объекта недвижимости для целей оценки.
12. Проведение осмотра квартиры для целей оценки.
13. Проведение осмотра загородного дома для целей оценки.
14. Проведение осмотра земельного участка для целей оценки.
15. Проведение осмотра коммерческой недвижимости для целей оценки.
16. Цель анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
17. Критерии выбора наиболее эффективный вид использования недвижимости.
18. Последовательность выполнения анализа наиболее эффективного использования (НЭИ).
19. Физическая возможность наиболее эффективного использования свободного земельного участка.
20. Исследование финансовой осуществимости варианта ННЭИ свободного земельного участка.
21. Анализ юридически разрешенного использования варианта ННЭИ свободного земельного участка.
22. Анализ наиболее эффективного использования улучшенного земельного участка.
23. Цели и функции составления отчета об оценке.
24. Основные требования, предъявляемые к содержанию отчета об оценке.
25. Структура отчета об оценке недвижимости. Какие данные должны быть приведены в разделе «Характеристика объекта оценки».
26. С какой целью в отчете приводится определение (расчет) стоимости объекта оценки.
27. В чем состоит основное назначение раздела «Согласование результатов».
28. Содержание раздела «Заключение о стоимости объекта оценки».
29. Какие материалы обычно включают в приложение к отчету об оценке.
30. Процедура согласования как заключительный этап отчета об оценке.
31. Метод логического анализа.
32. Метод анализа иерархий.
33. Метод согласования по критериям.

34. Основные принципы определения рыночной стоимости земельного участка.
35. Методология оценки земельных участков.
36. Применяемость методов оценки в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный).
37. Факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных угодий.
38. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения затратным подходом.
39. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения сравнительным подходом.
40. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения доходным подходом.
41. Применение метода реальных опционов для определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.
42. Методические подходы определения стоимости лесных земель.
43. Определение стоимости лесных земель, не покрытых лесом.
44. Оценка стоимости лесных земель, занятых насаждениями, не достигшими возраста спелости.
45. Оценка стоимости лесных земель, занятых спелыми и перестойными насаждениями.
46. Методические подходы к оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.
47. Применение затратного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.
48. Определение износа объекта культурного наследия.
49. Расчет нематериальных факторов при определении износа объекта культурного наследия.
50. Применение сравнительного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.
51. Применение доходного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.
52. Методические подходы к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
53. Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
54. Использование доходного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
55. Применение метода дисконтированных денежных потоков (ДДП) в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
56. Применение метода капитализации по расчетным моделям в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
57. Применение метода прямой капитализации в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
58. Использование затратного подхода при определении стоимости месторождений полезных ископаемых.
59. Этапы работы, предшествующие определению стоимости объекта незавершенного строительства.

60. Применение затратного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.

61. Применение сравнительного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.

62. Поправки при сопоставлении объектов незавершенного строительства.

63. Использование доходного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.

