

# **Конспект лекций**

## **Организация оценочной деятельности**

**Направление подготовки**

**21.04.02 «Землеустройство и кадастры»**

# Тема 1 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

## 1.1 Правовая основа оценочной деятельности

Правовую основу оценочной деятельности в Российской Федерации составляют:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее ФЗ-135), который определяет основные понятия и положения, субъекты оценочной деятельности и объект оценки;
- Федеральные стандарты оценки (далее — ФСО).

Федеральный закон об оценочной деятельности РФ — ее фундаментальный законодательный документ в области оценочной деятельности в РФ. Другие законодательные и нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации, развивают и конкретизируют их базовые положения.

Федеральные стандарты оценки — документ, обязательный к применению всеми оценщиками, независимо от принадлежности к той или иной СРО. В данных стандартах указывается, что они разработаны с учетом Международных стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки появились в 2007 году. И с тех пор, не меняясь существенно, преимущественно дополнялись новыми разделами. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» утверждает новые ФСО. Документ признает старые ФСО №1–4, 12, 13 утратившими силу и вводит взамен новые — I–VI. С этого времени отчеты должны составляться с учетом новых ФСО. Согласно документу, ФСО № 1-4, 12,13 признаются утратившими силу. Взамен вводятся новые ФСО I-V (см. таблицу 1.1).

Таблица 1.1 – Федеральные стандарты оценки

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО II	Виды стоимости	
ФСО III	Процесс оценки	
ФСО IV	Задание на оценку	
ФСО V	Подходы и методы оценки	
ФСО VI	Отчет об оценке	
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326

ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385

*Процесс оценки* – последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Данный процесс регламентирован Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (см. рисунок 1.1).



Рисунок 1.1 - Процедура определения стоимости объекта недвижимости

## 1.2 Задание на оценку

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки.

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (договор на оценку).

Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

Обязательный состав задания на оценку представлен на рисунке 1.2

Задание должно включать	Задание может включать
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки, включая права на объект оценки</li> <li>• Цель оценки</li> <li>• Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ-135</li> <li>• Вид стоимости и предпосылки стоимости</li> <li>• Дата оценки</li> <li>• Специальные допущения, ограничения оценки, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку</li> <li>• Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</li> <li>• Указание на форму составления отчета об оценке</li> <li>• Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</li> <li>• Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</li> <li>• Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</li> <li>• Формы представления итоговой стоимости</li> <li>• Специфические требования к отчету об оценке</li> <li>• Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</li> </ul>

Рисунок 1.2 – Обязательный состав задания на оценку

*Задание на оценку объекта недвижимости ДОЛЖНО* содержать следующую дополнительную к указанной выше информации:

1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).
2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.
3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

*В задании на оценку недвижимости МОГУТ* быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Понятия "должен", "следует", "может" в федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие "ДОЛЖЕН" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие "СЛЕДУЕТ" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "МОЖЕТ" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

## **1.2 Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки недвижимости**

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Признание *информации достоверной, надежной, существенной и достаточной* требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена: от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, из других источников.

При этом оценщик учитывает компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1. Если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки).

2. Если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

1. Путем заверения заказчиком копий документов и материалов.
2. Путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

### 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 1.3.

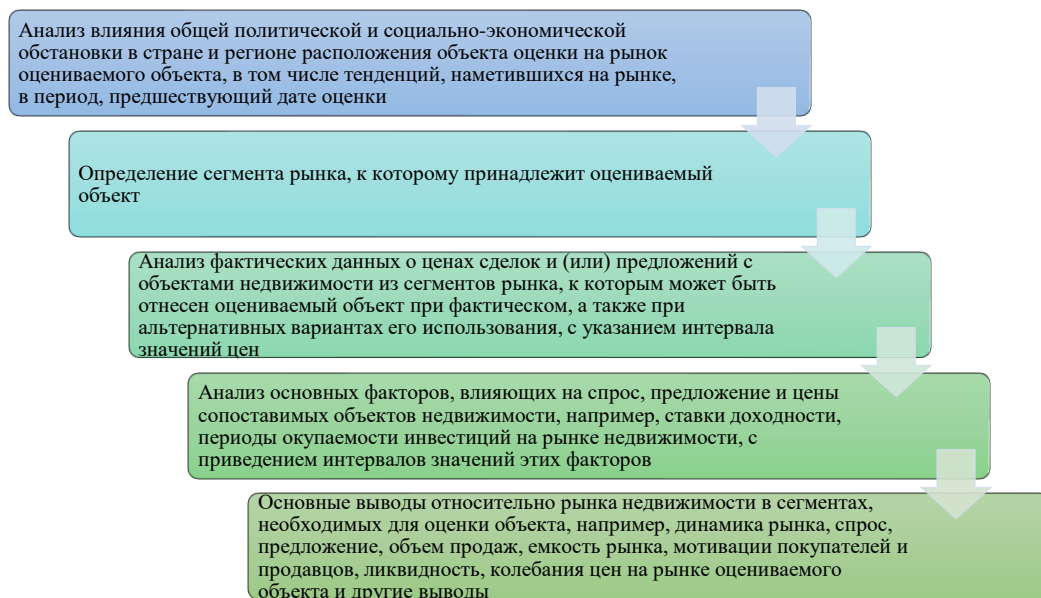


Рисунок 1.3 – Последовательность проведения анализа рынка недвижимости для целей оценки

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 недостаточность 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).

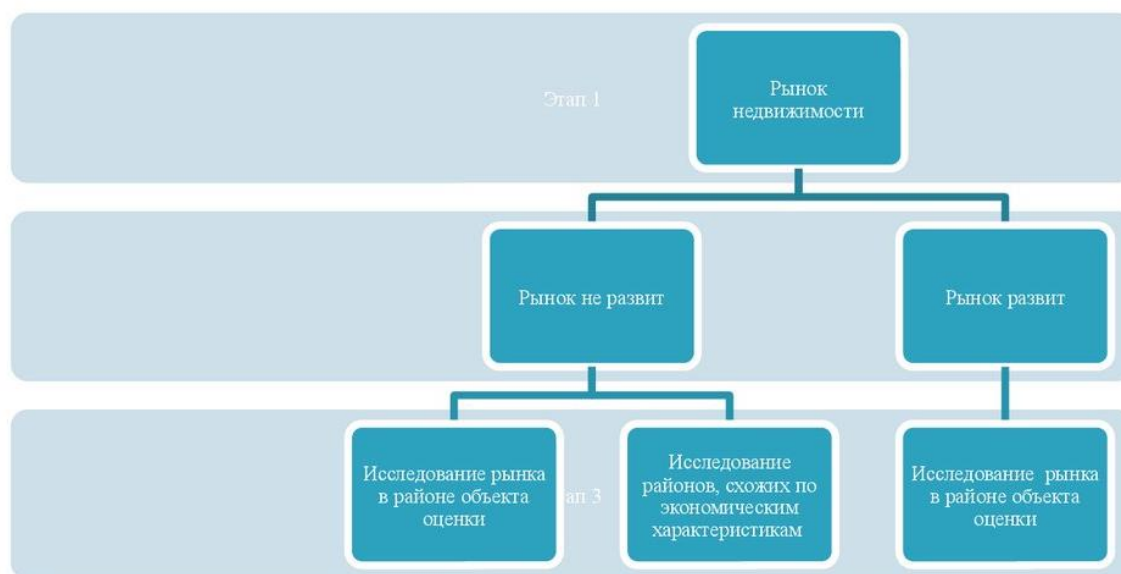


Рисунок 1.3 – Расширение ареала исследования при неразвитом рынке

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. рисунок 1.4).

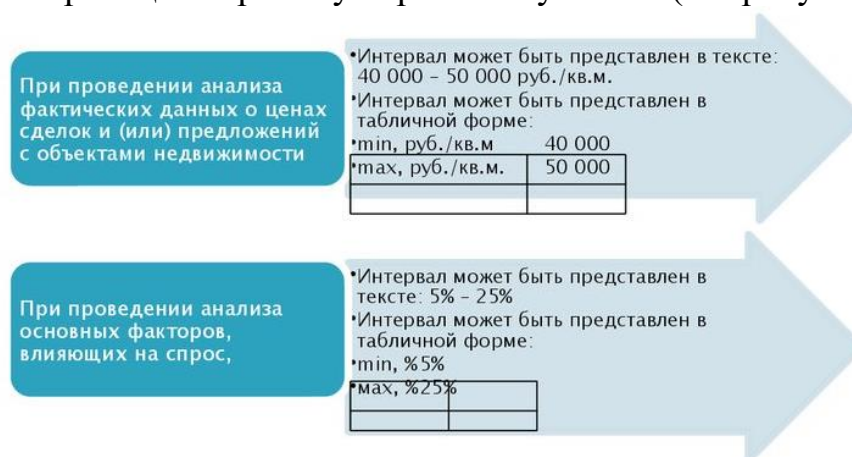


Рисунок 1.4 – Представление интервалов в рамках анализа рынка

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.

Вид объекта недвижимости	Характеристики
КВАРТИРА	<p><i>Снаружи дома:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– окружающая обстановка, прилегающая территория;</li> <li>– внешний вид дома, в котором расположена квартира;</li> <li>– табличка с номером дома и улицей (при наличии);</li> <li>– вход в подъезд, в котором расположена квартира.</li> </ul> <p><i>Внутри подъезда:</i> лестница, лифт, входная дверь в квартиру.</p> <p><i>Внутри квартиры:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– фотографии каждой жилой комнаты;</li> <li>– кухня (фото, на которых видны раковина и плита);</li> <li>– фотографии каждого помещения в квартире – туалет, ванная комната, кладовая, гардеробная, холл и т.д.</li> <li>– вид из окна;</li> <li>– балкон или лоджия;</li> <li>– произведенные перепланировки;</li> <li>– повреждения внутренней отделки квартиры.</li> </ul>

ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ	<p><i>Снаружи:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– окружающая обстановка, прилегающая территория;</li> <li>– хозяйственные постройки (баня, гараж, сарай, беседка и т.п.).</li> <li>– внешний вид дома;</li> <li>– табличка с номером дома и улицей;</li> <li>– вход в дом.</li> </ul> <p><i>Внутри дома:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– фотографии каждой жилой комнаты и кухни.</li> <li>– фотографии каждого помещения в доме – туалет, ванная комната, кладовая, гардеробная, холл, котельная и т.д.</li> <li>– вид из окна;</li> <li>– веранда, балкон или лоджия;</li> <li>– произведенные перепланировки;</li> <li>– повреждения внутренней отделки.</li> </ul>
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	<p>Окружающая обстановка, прилегающая территория. Осматриваемый земельный участок.</p>
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (ОФИС, МАГАЗИН, СКЛАД)	<p><i>Снаружи:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– окружающая обстановка, прилегающая территория;</li> <li>– внешний вид здания, в котором расположен объект или все здание с разных ракурсов.</li> <li>– табличка с номером дома и улицей;</li> <li>– вход в подъезд, в котором расположен объект.</li> </ul> <p><i>Внутри:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лестница, лифт, вход в помещения объекта.</li> <li>– для объектов площадью до 150 кв. м - по 2-3 фотографии каждого помещения, входящего в состав объекта.</li> <li>– для объектов площадью от 150 кв. м – фотографии, позволяющие понять уровень отделки и состояние помещений различных типов (кабинеты, холлы, санитарные узлы, технические помещения);</li> <li>– вид из окна;</li> <li>– произведенные перепланировки;</li> <li>– повреждения внутренней отделки.</li> </ul>

## 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.

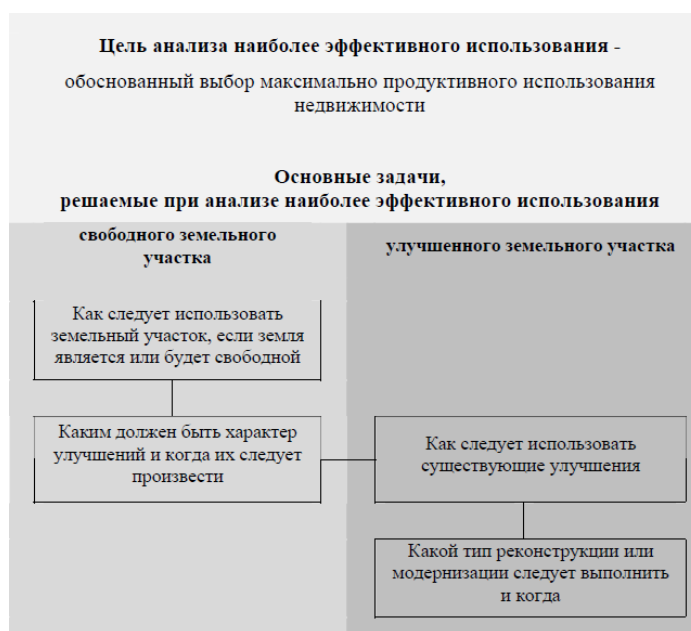


Рисунок 2.1 – Цели и задачи анализа наиболее эффективного использования

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 реализуемыми, 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 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. $V_{нзи} = \max \{V_1; V_2; V_3\}$

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
- 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.

### Тема 3 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При проведении оценки используются *сравнительный, доходный и затратный подходы*.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

#### 3.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

*Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.*

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

2. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

3. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

4. Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

5. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Основные этапы сравнительного подхода, показаны на рисунке 3.1.

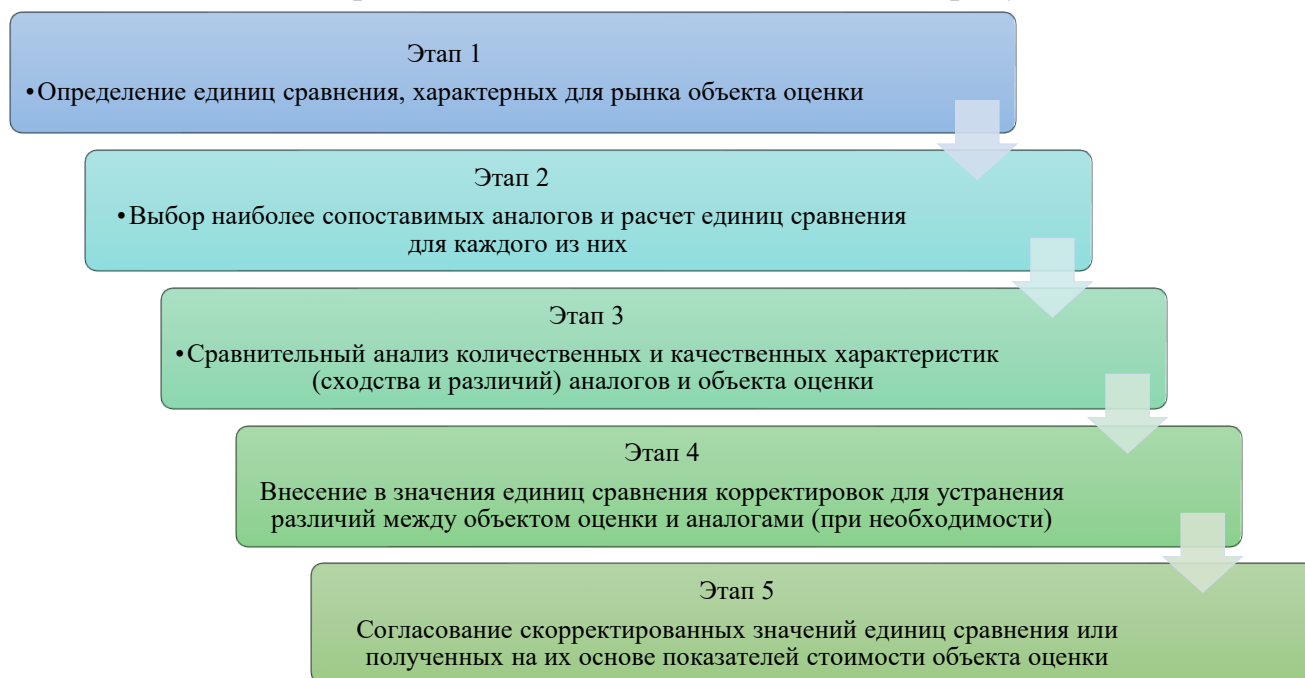


Рисунок 3.1 – Этапы сравнительного подхода к оценке

*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:*

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие **элементы сравнения**:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 3.2 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

**Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

**Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Основные этапы доходного подхода показаны на рисунке 1.2.

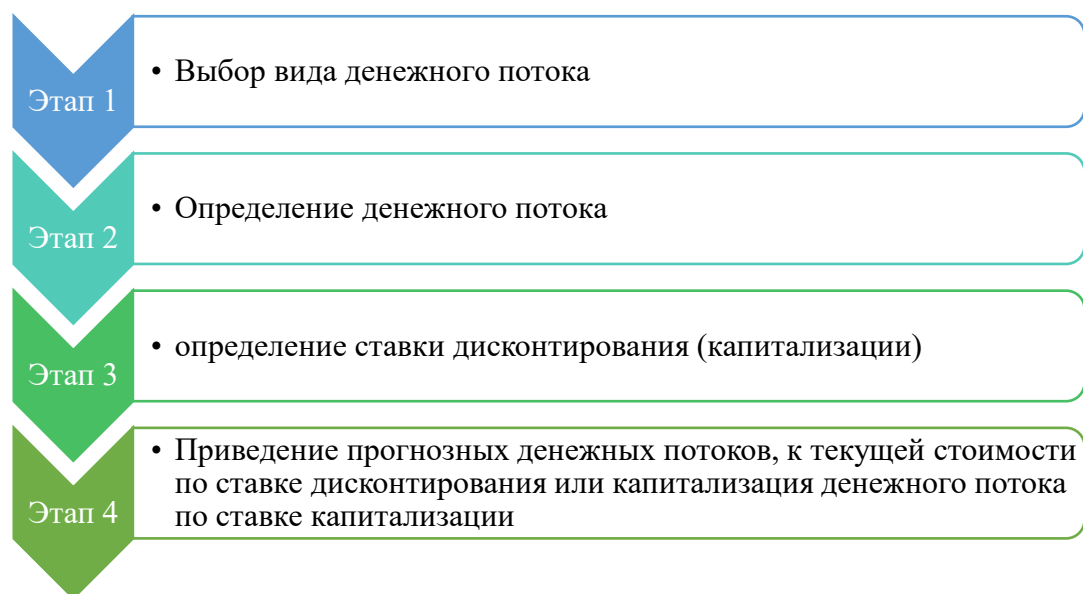


Рисунок 1.2 – Процесс оценки недвижимости доходным подходом

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки.

*Постпрогнозная стоимость* представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

### 3.3 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Затратный подход основан на *принципе замещения*.

Затратный подход РЕКОМЕНДУЕТСЯ ПРИМЕНЯТЬ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **НО НЕ ИХ ЧАСТЕЙ**, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.



Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в последовательности, показанной на рисунке 1.3.

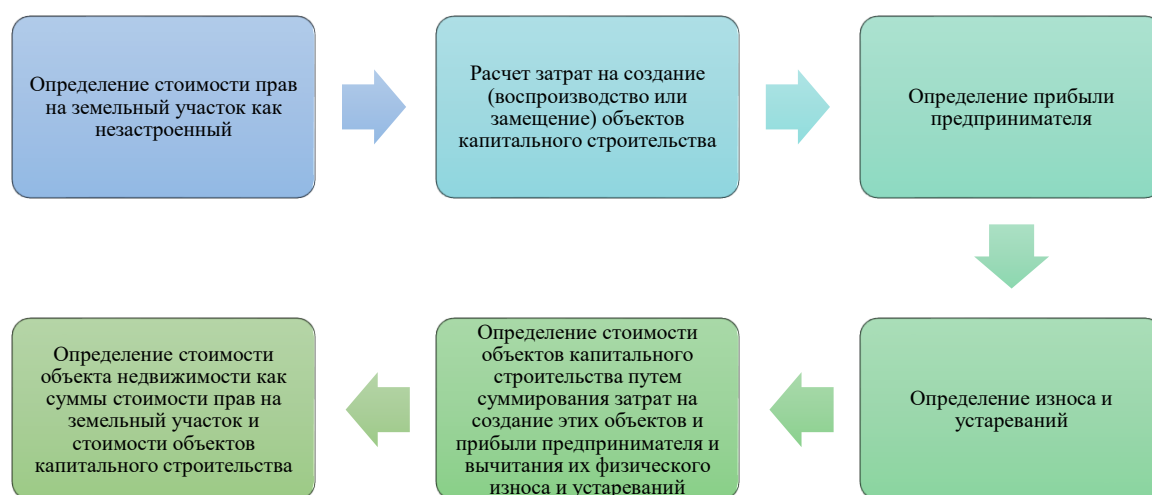


Рисунок 1.3 – Последовательность определения стоимости недвижимости затратным подходом

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Затраты замещения (стоимость замещения)** представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему

современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)** представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) *физический износ*, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) *функциональное устаревание (износ)*, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) *экономическое (внешнее) обесценение*, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

## Тема 4 ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 4.1 Общие требования к содержанию отчета

Отчет об оценке - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

*Принципы составления отчета об оценке:*

1. *Принцип существенности.* В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки.

2. *Принцип обоснованности.* Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

3. *Принцип проверяемости.* Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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.

### 4.2 Структура отчета об оценке

Структура отчета об оценке представлена на рисунке 4.1.

*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.

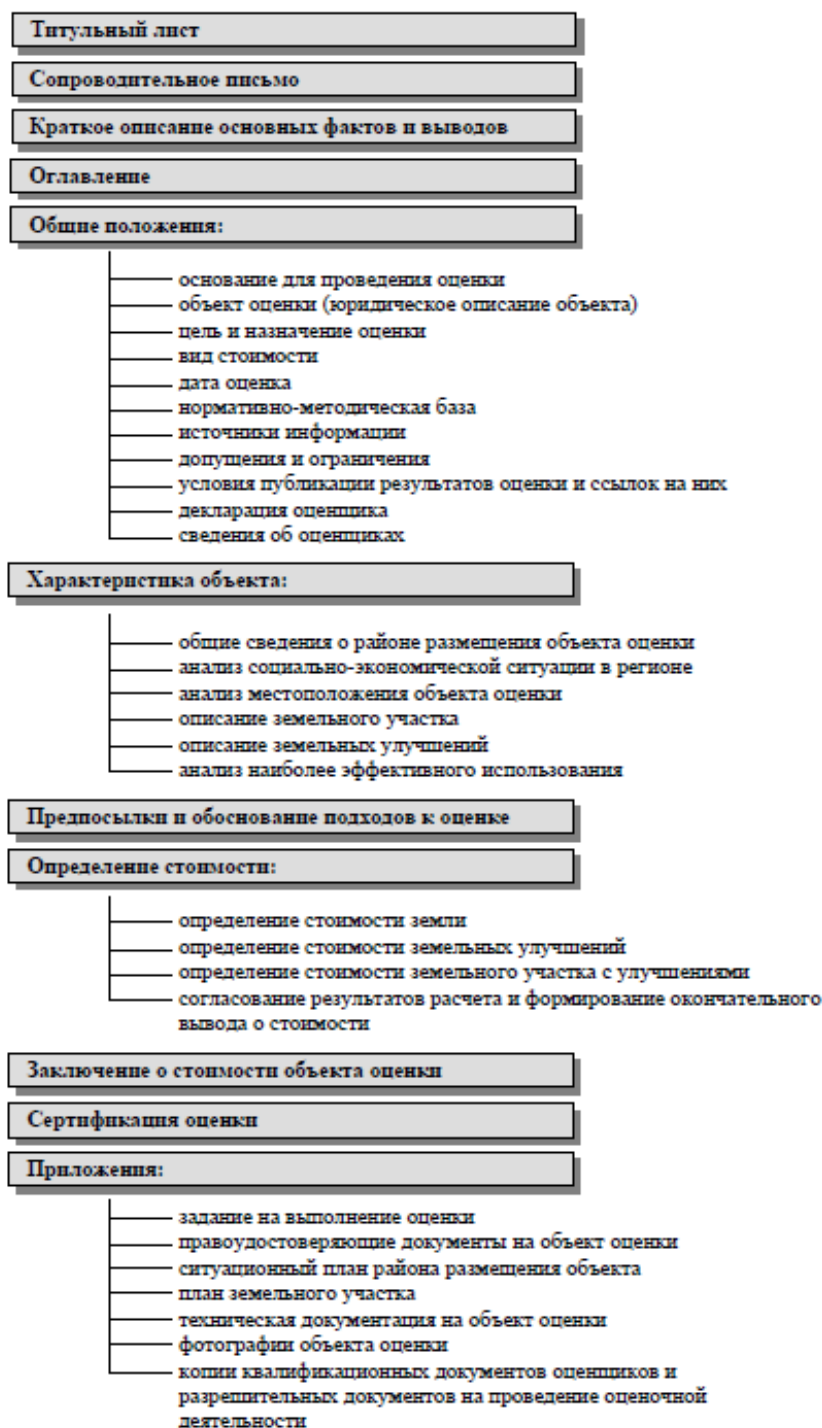


Рисунок 4.1 - Структура отчета об оценке

#### *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.

*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 4.2.

**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 4.2 - 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.



## 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 5.1).



Рисунок 5.1 - 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 5.1.

Таблица 5.1 - 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.

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.

## **Тема 6 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.

### **6.1 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, представленные на рисунке 6.1.

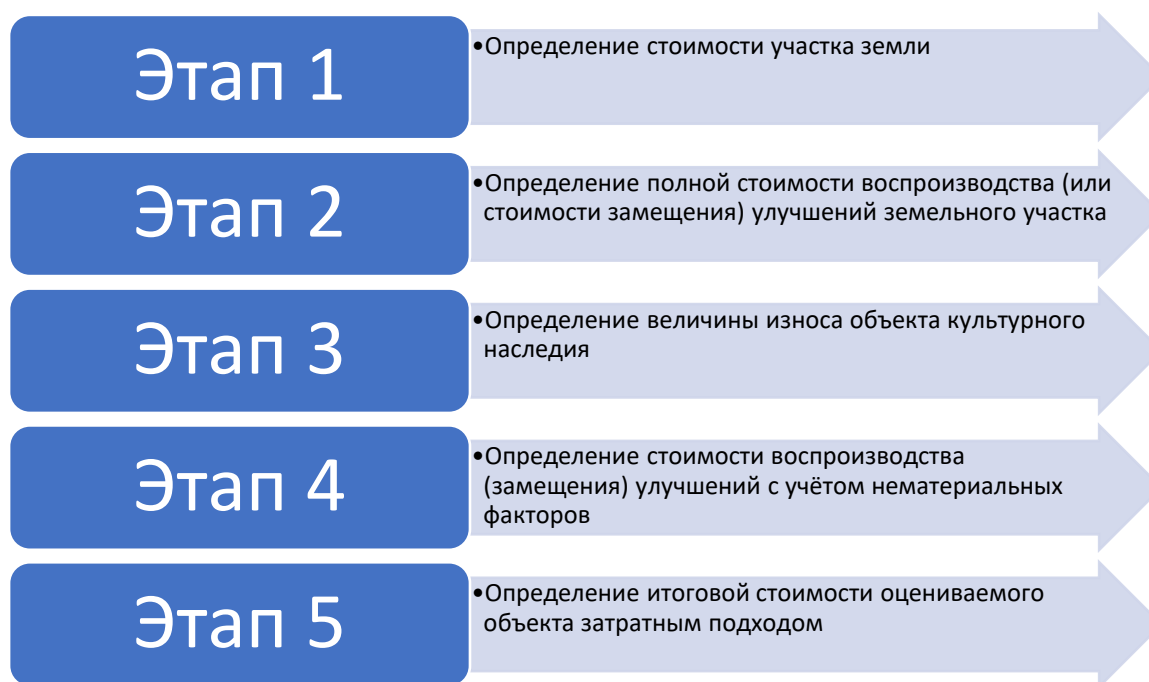


Рисунок 5.1 – Определение стоимости объекта культурного наследия затратным подходом

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:

$$C_{\text{ЗЕМ}} = C_{\text{Р}} - \Delta C_{\text{Д}}, \quad (6.1)$$

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:

$$C_i = CB \times K_i, \quad (6.2),$$

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:

$$C_{ЗАТРАТ} = C_{ЗЕМ} + CB_{ОКН} + CB_{ДУ}, \quad (6.3)$$

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:

$$СВ_{ОКН} = СВ_{ПЧ} + \sum C_i + СВ_{РЗ} + \sum C_j + СВ_{НВ}, \quad (6.4)$$

где  $СВ_{ПЧ}$  – стоимость воспроизводства (замещения) подлинной части объекта;  
 $СВ_{РЗ}$  – стоимость воспроизводства (замещения) реставрационных замен;  
 $СВ_{НВ}$  – 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.

$СВ_{ПЧ}$  – определяется по формуле:

$$СВ_{ПЧ} = ПСВ_{ПЧ} - У - И_{ВВ}, \quad (6.5)$$

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;

$СВ_{РЗ}$  – определяется по формуле:

$$СВ_{РЗ} = ПСВ_{РЗ} - У - И_{ВВ}, \quad (6.6)$$

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;

$СВ_{НВ}$  – определяется по формуле:

$$СВ_{НВ} = ПСВ_{НВ} - И, \quad (6.6)$$

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.

## 6.2 Использование сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости культурного наследия

В соответствие 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.

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

В соответствии 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.



## Тема 7 Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства

### 7.1 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 7.1.

1 этап	Проведение оценки достоверности состава и объемов работ по разделам сметной документации на строительство объекта
2 этап	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
3 этап	Определение достоверности стоимости материалов и оборудования, предусмотренных для применения при строительстве, ее соответствие среднерыночным показателям на период строительства
4 этап	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
5 этап	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
6 этап	Установление и анализ факторов, оказывающих влияние на формирование фактической стоимости строительства

Рисунок 7.1 - Этапы работы, предшествующие определению стоимости объекта незавершенного строительства

### 7.2 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 ( $C_{КВ}$ ). 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 ( $C_{М}$ );

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

$$C = C_{КВ} + C_{ОБ} + C_{М}, \quad (7.1)$$

**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:

$$C_{\text{ОТКОР}} = C \times K_{\Gamma}, \quad (7.2)$$

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:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{Физ}}) \times (1 - И_{\text{Функ}}) \times (1 - И_{\text{Вн}}), \quad (7.3)$$

где  $И_{\text{Физ}}$  – физический износ;

$И_{\text{Функ}}$  – функциональный износ;

$И_{\text{Вн}}$  – внешний износ.

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

$$C_{\text{ул}} = C_{\text{ОТКОР}} \cdot \left( 1 - \frac{И}{100\%} \right), \quad (7.4)$$

**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.

### **7.3 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 7.1 - 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.

## 7.4 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:

$$C_d = C_{\text{п}} - Z_{\text{стр}}, \quad (7.5)$$

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.