Белорусский национальный технический университет
Строительный факультет
Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

ЭЛЕКТРОННЫЙ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

Оценка недвижимости.

Часть 2.

для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Составитель: старший преподаватель Ольшевская Д.В.

Минск 2023

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 3
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 4
КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ 6
ТЕМАТИКА ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ 42
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 46

ВВЕДЕНИЕ

Электронный учебно-методический комплекс (УЭМК) по дисциплине «Оценка недвижимости» разработан в соответствии с учебной программой основной целью которого является приобретение теоретических знаний и практических умений и навыков, формирующих аналитическое мышление у будущих специалистов для решения стратегических и текущих задач, обеспечивающих эффективное функционирование и развитие оценочной деятельности и Положения об учебно-методическом комплексе на уровне высшего образования, утвержденного Постановлением министерства образования Республики Беларусь от 26.07.2011 № 167. Содержание разделов ЭУМК соответствует образовательным стандартам данной специальности, структуре и тематике учебной программы по дисциплине «Оценка недвижимости».

ЭУМК включает теоретический, практический и вспомогательный разделы, а также раздел контроля знаний студентов.

В теоретической части ЭУМК дается краткий конспект лекций и приводится структурированный материал по основным вопросам курса. Материал может быть использован для самостоятельной подготовки студентов к лекциям и практическим занятиям.

В практической части содержатся вопросы, задачи для обсуждения и решения на практических занятиях.

Раздел контроля включает вопросы к экзамену.

Вспомогательный раздел содержит список рекомендуемой литературы.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

«Оценка недвижимости» является одной из основных дисциплин, формирующих профессиональные навыки специалистов по недвижимости.

Важность изучения дисциплины определяется тем, что знания и практические навыки в этой области необходимы при решении актуальных вопросов по проведению оценочных работ при продаже, покупке, сдаче в аренду недвижимости, идентификации активов, относящихся к недвижимости; определения понятий стоимости, применимых к объектам недвижимости; использование стандартов для отчетов об оценке недвижимости; и применения стандартных методов, используемых для оценки недвижимости».

Целью ЭУМК является получение и закрепление студентами знаний в области теории и практики оценки недвижимости, государственном земельном кадастре Республики Беларусь, методам индивидуальной и массовой (кадастровой) оценки городских земель.

Задача *ЭУМК* являются: изучение структуры и назначения государственного земельного кадастра Республики Беларусь, ознакомление с реестром цен на земельные участки, ознакомление с регистром земельных участков, изучение теоретических основ стоимости объектов недвижимости и их оценки и практических методов расчета стоимости объектов недвижимости, а также изучение основных нормативных документов в области оценки недвижимости, и применение их на практике при составлении отчета об оценке объекта недвижимости.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

ЗНАТЬ:

- теоретические основы оценочной деятельности;
- содержание, цели и задачи оценки недвижимости и кадастровой стоимости земельной собственности;
- принципы и процессы оценки недвижимости и кадастровой стоимости земельной собственности;
- особенности оценки машин, механизмов и нематериальных активов как объекта оценки;
- базовые методы расчета стоимости объектов недвижимости;
- иметь представление о методологических основах оценки, методах оценки стоимости, особенностях оценки стоимости недвижимости для конкретных целей;
- законодательные и нормативные документы по оценке объектов гражданских прав, действующих в Республике Беларусь

УМЕТЬ:

- формировать варианты развития оценки для фиксированного периода оценки недвижимости и кадастровой стоимости земельной собственности;

- правильно сформулировать задачу на оценку машин, механизмов и нематериальных активов;
- разрабатывать системы оценки на различных уровнях оценки недвижимости и кадастровой стоимости земельной собственности;
- применять информационные технологии в оценки недвижимости и кадастровой стоимости земельной собственности
- классифицировать объект оценки;
- применять на практике нормативные документы в области оценки недвижимости при составлении отчета об оценке объекта недвижимости
- оценивать инвестиционные проекты;
- проводить оценку стоимости недвижимости с использованием основных методик оценки.

ИМЕТЬ НАВЫКИ:

- работы с действующей бухгалтерской отчетностью;
- формирования профессиональных компетенций для работы в области экспертизы, оценки и управления недвижимостью;
- навыками и методами оценки машин, оборудования и нематриальных активов;
- принятия решений в отношении активов и источников средств коммерческой организации;
- информационными технологиями в области оценки недвижимости и кадастровой стоимости земельной собственности.

Программа дисциплины «Оценка недвижимости» предполагает получение совокупности теоретических знаний, практических умений и навыков по решении актуальных вопросов при проведении оценочных работ при продаже, покупке, сдаче в аренду недвижимости, идентификации активов, относящихся к недвижимости.

В результате изучения дисциплины студенты должны приобрести навыки самостоятельного пополнения знаний и их творческого использования в процессе последующего обучения и практической деятельности.

Дисциплина «Оценка недвижимости» базируется на знаниях, полученных при изучении таких дисциплин как: «Экономика недвижимости», «Основы риэлтерский деятельности», «Правовое регулирование», "Экспертиза, инспектирование недвижимости

КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

Тема 1. Понятия и принципы оценки недвижимости

1.1. Понятие недвижимости и её элементы

Недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что связано прочно с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В состав недвижимости входят: земельные участки; природные элементы; улучшения.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Природные элементы - деревья, холмы, водоемы, леса, поля и т.д.

*Улучшени*я - изменения, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию свободного и неосвоенного участка для целей его использования.

В состав улучшений входят: здания, сооружения, помещения, благоустройство территории, многолетние насаждения, капитальные вложения в недвижимость (или ее отдельные элементы).

Здания - один из видов сооружений.

Сооружения - все постройки и преобразования, осуществленные на земельном участке.

Благоустройство территории - все затраты, связанные с обустройством земельного участка, в том числе: устройство дорог, площадок для стоянки автомобилей, архитектурное обустройство территории, посадка многолетних насаждений и др.

Многолетние насаждения- растения деревья, кустарники, цветники.

Капитальные вложения в недвижимость (или ее отдельные элементы) включают затраты в реконструкцию и модернизацию, незаконченные строительством и не введенные в эксплуатацию объекты, а также оборудование и его монтаж; капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, а также затраты инвентарного характера в земельные участки, недра лесные и другие угодья, предоставляемые юридическим и физическим лицам в пользование; в арендуемых зданиях и сооружениях, других объектах, относящимся к основным средствам.

Оценка - это процесс и результат определения стоимости.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения стоимости.

Оценка стоимости - это расчетная или экспертная оценка стоимости имущества, либо какого-либо имущественного права, проводимая оценщиком или экспертом-оценщиком - специалистами по оценке имущества и имущественных прав.

Стоимость - это мера, или денежный эквивалент, который предполагаемый покупатель готов заплатить за какой-либо предмет или объект. Стоимость не присуща конкретному объекту изначально, а является проявлением конкретных качеств и свойств.

Вид стоимости, который определяется в каждом конкретном случае, называется базой оценки. База оценки определяется целью выполнения работ по оценке недвижимости или ее элементов. При оценке стоимости недвижимости необходимо учитывать: сумму приобретаемых прав; наличие сервитутов на земельном участке; финансовые интересы; имущественные интересы.

Права на недвижимость - имущественные права, связанные с владением, пользованием, и распоряжением недвижимостью.

Права на недвижимость подразделяются на право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пользования и право владения, право аренды и право субаренды.

Право собственности - это право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать свое имущество в качестве залога или обменять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Передача права собственности подтверждается нотариально оформленным договором купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия, приватизации с последующей регистрацией его в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Передача иных вышеперечисленных прав на недвижимость подтверждается соответствующими договорами, предусмотренными Гражданским кодексом для этих целей.

Сервитут - юридически закрепленное право ограниченного пользования объектом недвижимости, находящийся во владении другого лица.

Финансовые интересы - доля участия в недвижимости в виде финансовых вложений различных юридических и (или) физических лиц.

Имущественные интересы — доля участия отдельных элементов в стоимости недвижимости.

При проведении расчетов по оценке объектов недвижимости необходимо указывать в каких ценах, и на какую дату производится оценка, валюта оценки.

На стоимость объекта недвижимости влияют различные факторы . Структура влияния представлена на рисунке 1.

Цена - денежная сумма, требуемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Цена - исторический факт, и относится к определенному времени и месту независимо от того, была она объявлена, открыто или тайно.

В зависимости от цели оценки оценщик может выбрать различные цены, действующие на дату: ввода объекта в эксплуатацию, переоценки, постановки на баланс, отчуждения, судебного спора, внесения неденежного вклада в уставный фонд и др.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую, производится оценка стоимости объекта.

Валюта оценки - валюта, в которой производится определение стоимости объекта недвижимости. Если оценка проводится в двух видах валют, то в отчете об оценке недвижимости указывается курс, по которому осуществлен пересчет одной валюты в другую.

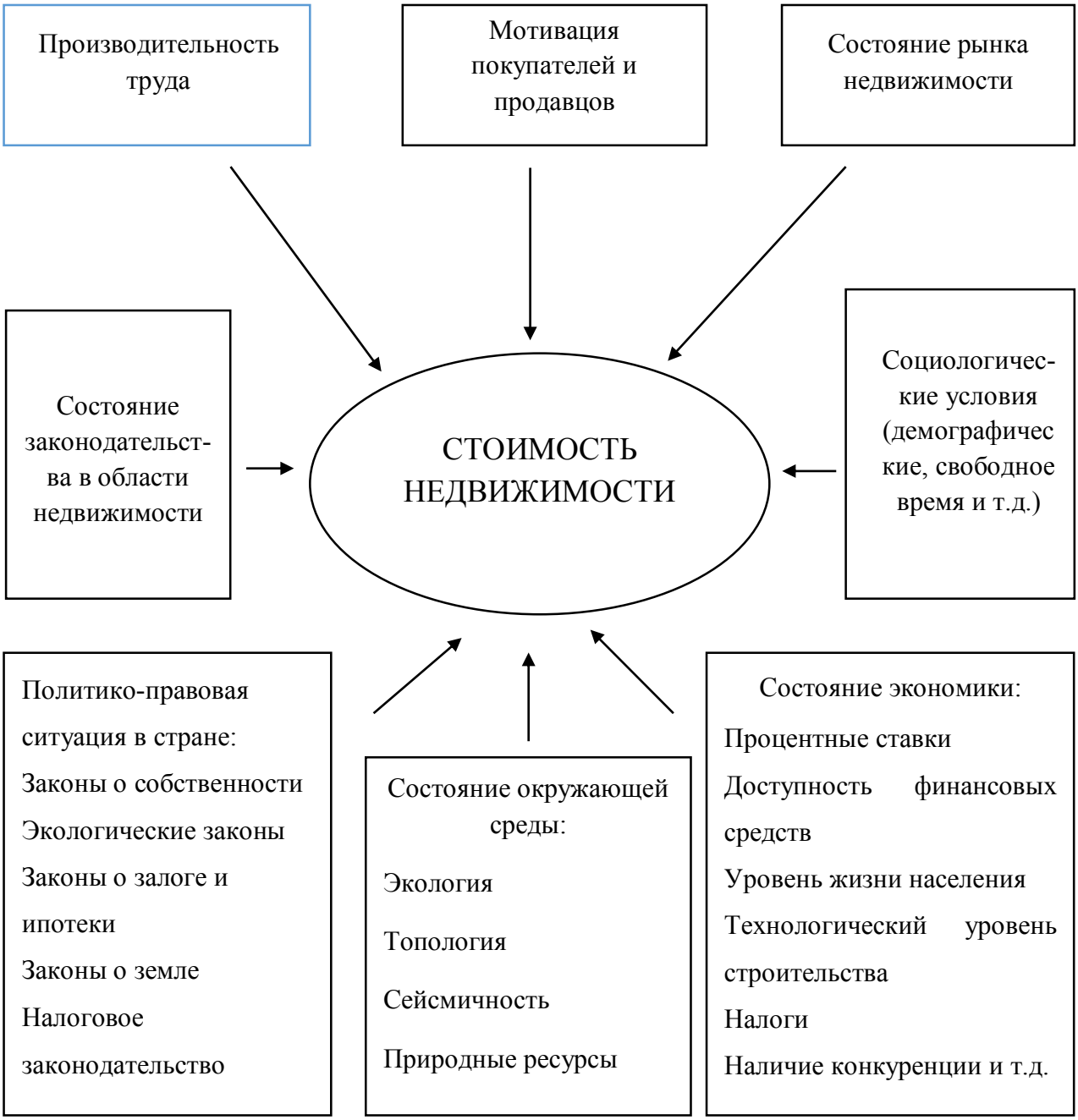


Рис 1 - Влияние различных факторов на стоимость недвижимости

1.2. Рынок недвижимости.

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения в определённом «месте» осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования. Под замкнутым территориальным образованием здесь понимается сложившаяся система территориального размещения объектов недвижимости и функций, которые они выполняют.

Рынок недвижимости локализирован, поскольку его объекты недвижимы и подвержены воздействию физической среды. Все участнбики земли дифференцированы. Это означает, что каждый участок имеет уникальные черты. Рынок в Минске отличается от рынка в Бресте. Сделки регулируются различными законами, осуществляются в различных климатических и экономических условиях. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями и разными ресурсами. Он может быть сегментирован по целому ряду параметров:

• По использованию — для собственности жилого, коммерческого промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки.

• По географическому фактору — каждый район может представлять собой отдельный рынок. В одной части города могут существовать одни рыночные условия, в другой — другие.

• По цене — покупатели домов стоимостью от 150 000 до 200 000 долл. будут иными, чем покупатели домов стоимостью от 70 000 до 90 000 долл.

• По качеству продукта — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Г, хотя оба объекта могут находиться на одной улице.

• По инвестиционной мотивации — одни инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимального менеджмента, не приносящей денежного потока, однако с большим потенциалом для прироста стоимости. Другие могут приобретать объекты, представляющие собой хорошее налоговое укрытие, для которых характерен положительный денежный поток.

• По типу прав в собственности — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитуты, права на недра, права на аренду и разделенные по времени права на участие в кондоминиумах.

Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Открытая публичная информация часто бывает неполной или неверной. Это

значит, что при выполнении некоторых заданий по оценке следует заранее спланировать время на сбор и проверку дополнительных данных. Не следует предполагать, что все публичные данные представляют собой точное описание сделки.

Некоторые события на рынке недвижимости происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. Результатом этого может стать широкий разброс в ценах продажи, в предложенных условиях и других аспектах сделок. Поэтому к анализу данных следует подходить с осторожностью.

В отличие от других видов рынков, где иены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывается всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения. При определении характеристик потенциальных покупателей такой собственности необходимо особое внимание.

Недвижимость привязана к конкретному местоположению. Строительство занимает определенное время. Здания и сооружения относительно долговечны. В краткосрочном плане все эти факторы обусловливают низкую эластичность предложения объектов недвижимости. Это значит, что если даже спрос возрастет и цены пойдут вверх, очень трудно будет быстро увеличить количество пригодной к использованию недвижимости на данном рынке. Аналогично в случае избытка недвижимости цены могут оставаться низкими в течение нескольких лет, до тех пор, пока не исчезнет избыточное предложение.

Спрос может быть очень изменчивым. Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и т.д. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на недвижимость.

Все эти факторы указывают на то, что оценщик должен быть осведомлен об изменениях в условиях и тенденциях развития рынка. Следует собирать данные, правильно отражающие условия того сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые или анализируемые объекты собственности.

1.3. Процесс оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов: постановка задачи оценки; составление плана оценки; сбор и проверка информации; составление программ расчета рыночной стоимости недвижимости; оценка объекта недвижимости; согласование стоимости; оформление отчета об оценки объекта недвижимости.

Постановка задачи оценки заключается в определении: цели оценки, искомого вида стоимости, идентификации объекта недвижимости и юридических прав на нее, даты оценки, валюты оценки, цен, в которых выполнена оценка.

Для сбора и проверки информации по оцениваемому объекту оценщик пользуется двумя видами информации: документально подтвержденная (арендные договора, коммунальные платежи, инвентарные карточки учета, документы подтверждающие права на объект недвижимости); полученная экспертным путем (сведения о норме предпринимательской прибыли, процент скидки на листинг продаж и др.).

Составление плана оценки включает следующие составляющие: определение требований к объекту оценки, идентификация методологии оценки, оценка затрат времени и трудозатрат, представление предложения об условиях выполнения задания и стоимости оценочных услуг.

Сбор и проверка информации включает: обследование объекта недвижимости и составление акта осмотра, а в случае необходимости дефектных ведомостей; изучение района расположения, участка и прилегающих территорий, юридических и правовых документов, определяющих права на объект недвижимости; анализ проектно-сметной документации, а при отсутствие составление плана объекта и плана участка; сбор и анализ экономических показателей по объекту недвижимости (балансовой стоимости, арендных платежей, затрат на содержание объекта недвижимости и др.); поиск объектов-аналогов на рынке недвижимости.

Составление программ расчета рыночной стоимости недвижимости предусматривает создание пакета программ в системе электронных таблиц по расчету основных элементов стоимости недвижимости.

Оценка объекта недвижимости может проводиться стандартными методами или производными от них методами, с использованием их комбинаций и модификаций в соответствии со стандартами оценки недвижимости и наличием необходимой информации на рынке недвижимости Республики Беларусь.

К стандартным методам оценки относятся: затратный метод; метод сравнения продаж; метод капитализации дохода.

К производным методам относятся такие как: метод техники остатка, метод городов, метод инвестиционной группы, метод классификаций, метод валового мультипликатора, адаптированный метод капитализации и другие.

При выполнении оценки оценщик по заданию заказчика может обосновать альтернативное использование недвижимости, обеспечивающее максимально продуктивное ее использование.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающее максимально продуктивное использование

недвижимости называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее н наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, юридически обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется для участка земли: как свободного с существующими улучшениями. При окончательном выборе вариант наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик должен руководствоваться следующими правилами:

Если стоимость недвижимости с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование недвижимости с улучшениями.

Если стоимость свободного участка превысит стоимость недвижимости с улучшениями, наилучшее и наиболее эффективное использование будет использование земли как свободной.

Согласование стоимости включает: отбор факторов и их увязку с принципами оценки; логические рассуждения и выводы, статистические и вероятностные показатели, окончательное заключение о стоимости.

Оформление отчета об оценки объекта недвижимости заключается в описании объекта оценки, обосновании результатов расчетов, изложении кратких выводов и составление сертификата оценки. В отчете должно содержаться сопроводительное письмо, сведения об оценщиках, ограничивающие условия и система допущений, нормативная и техническая литература, использованная для расчета.

В отчете по оценке в виде приложения должны быть приведены исходные документы, представленные на оценку заказчиком.

Если отчет по одному и тому же объекту выполняется постоянно (один раз в полгода), то во всех последующих отчетах должны быть ссылки на документы в исходном отчете.

Отчет может составляться: в виде письма; по краткой форме; полный отчет.

Отчет в виде письма составляется в том случае, когда потребителю требуется лишь величина стоимости объекта недвижимости и договор не предусматривает подтверждающих документов и расчетов. (Определение стоимости с целью предполагаемой покупки).

Отчет по краткой стандартной форме - используется для типовых случаев оценки (оценка рыночной стоимости недвижимости для подтверждения платежеспособности физического или юридического лица при выезде за границу).



Рис 2- Процесс оценки

2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ.

2.1. Определение стоимости объекта оценки затратным методом.

Оценка рыночной стоимости недвижимости затратным методом (после получения исходной информации об объекте оценки и ее анализа) производится в следующей последовательности:

- определяется стоимость земли как свободной и доступной для эффективного использования;
- оценивается восстановительная или заменяющая стоимость объекта на дату оценки;
- рассчитываются косвенные затраты, имеющие место в период после окончания строительства и до начала его нормального функционирования.
- оценивается подходящая для данного объекта величина предпринимательской прибыли;
- определяется накопленный износ сооружения;
- определяется восстановительная или заменяющая стоимость сооружения с учетом износа;
- оценивается восстановительная или заменяющая стоимость вспомогательных сооружений с учетом износа;
- оценивается рыночная стоимость полного права собственности недвижимости.

Применение затратного метода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли;
- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
- окончательное согласование величины рыночной стоимости;
- оценка рыночной стоимости общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка рыночной стоимости недвижимости на малоактивных рынках;
- оценка рыночной стоимости для целей страхования и налогообложения.

Основные методы оценки стоимости недвижимости на основе затратного подхода.

Оценка рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится по формуле:

$$V = VI + Vb – Ин + Кос + Пр \qquad (2.1.)$$

где VI – стоимость участка земли,

Vb – стоимость улучшений (прямых затрат на строительство зданий, сооружений);

Ин – накопленный износ улучшений (зданий и сооружений);

Кос – косвенные затраты;

Пр – предпринимательская прибыль.

Оценка рыночной стоимости земельного участка производится с использованием существующих моделей оценки земель населенных пунктов в странах с не развитым земельным рынком.

К таким методам относятся: метод 85 DM, анализа сравнения продаж, сравнительных стоимостей, метод капитализированной ренты, адаптированный метод капитализации, техника остатка, сравнения городов, аллокации (переноса), определения затрат на освоение (определение стоимости неосвоенной земли)

Метод 85 DM заключается в том, что определение стоимости участка земли производится путем умножения самой низкой стоимости участка земли в регионе на коэффициенты, учитывающие специфические условия местоположения и обустройства оцениваемого земельного участка. Применяется в условиях полного отсутствия земельного рынка (впервые был применен в бывшей ГДР).

Метод сравнения продаж применяется при наличии открытого развитого рынка недвижимости или его отдельных элементов. Определение стоимости земельного участка производится путем сравнения цен продаж сопоставимых земельных участков. Цены аналогичных земельных участков корректируются с учетом параметров, по которым они отличаются друг от друга. Поправки производятся от объекта оценки к объекту аналогу.

Метод сравнительных стоимостей является самым правильным рыночным методом оценки земельных участков, если земельные участки являются сопоставимыми по всем показателям, включая срок продажи земельных участков. Определение стоимости оцениваемого земельного участка производится по среднеарифметической величине цен большого количества земельных участков. Данный метод требует наличия мониторинга рынка недвижимости и большого статистического материала, который должен быть систематизирован и обработан.

Метод техники остатка позволяет определить стоимость земли через известный настоящий или будущий доход от земельного участка.

Метод сравнения городов заключается в оценке стоимости земельных участков путем сопоставления ряда показателей по городам аналогам.

К таким показателям относятся:

- сравнение по количеству жителей и размеру территории; возрастная структура населения;
- транспортное сообщение с шоссейными дорогами, аэропортом, железной дорогой и водными путями;
- хозяйственная структура по числу рабочих мест, структуре предприятий;
- структура зданий по сроку службы;
- уровень безработицы;

По результатам сравнения земельных участков в городах-аналогах делаются скидки в пределах от 25% до 60%..

Метод аллокации (Метод переноса) заключается в том, что определение стоимости земельного участка по удельному весу стоимости земли в стоимости недвижимости или в стоимости здания объекта аналога. Аналог земельного участка должен находится в регионе с достаточным числом заключенных сделок. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей

стоимостью объекта недвижимости в этом регионе, необходимо использовать это соотношение при анализе продаж неосвоенных или других участков, которые будут служить объектом сравнения в оцениваемом регионе.

Метод капитализации земельной ренты рекомендуется применять, если участок земли сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений Определение стоимости земельного участка производится по формуле:

$$VI = A_{год}/R_1 \qquad (2.2.)$$

где $A_{год}$ - годовой чистый арендный доход от сдачи в аренду земельного участка;

R_1 - коэффициент капитализации на землю.

Коэффициент капитализации на землю определяется расчетным путем или путем анализа рынка земли и рынка капитала, но не ниже ставки надежного депозитного сертификата.

Метод затрат на освоение предусматривает расчет стоимости земли как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент. Прогнозируется освоение участка, оценивается общая сумма доходов и расходов на освоение и. после подсчета всех затрат, убытков и прибылей, стоимость земли рассчитывается по остаточному принципу.

Адаптированный метод капитализации дохода используется при отсутствии земельного рынка. Определение стоимости земельных участков производится по формуле:

$$VI = Ac + K + NOII / R \qquad (2.3.)$$

где VI – стоимость права пользования земельным участком;

Ас – стоимость права аренды земельного участка за время строительства (срок строительства до 1 года);

К – капитальные вложения инвестора в долевое строительство сетей и инфраструктуру и другие платежи;

NOII – годовой арендный доход за право пользования земельным участком в период эксплуатации объекта:

R – коэффициент капитализации на землю.

Временная методика кадастровой оценки стоимости земельных участка населенных пунктов Республики Беларусь (временная методика) рекомендует оценку стоимости земельных участков вести по следующей формуле:

$$КС = S \times ОЗ \times I \qquad (2.4.)$$

где S - площадь земельного участка, $м^2$;

ОЗ - средняя стоимость оценочной зоны в руб. на $1м^2$;

I - индекс влияния факторов ценообразования на уровень стоимости отдельных земельных участков в оценочной зоне.

Средняя стоимость земли оценочной зоны определяется по формуле:

$$ОЗ = БС \times Кф \times Км \times Кл \qquad (2.5.)$$

где БС - базовая стоимость земельного участка в населенном пункте;

Кф - коэффициент функционального использования земель;

Км - коэффициент, учитывающий зональный фактор;

Кл - локальный коэффициент ценности.

Базовая стоимость для данного населенного пункта устанавливается Национальным Кадастровым Агентством по средней стоимости земельного участка в наиболее дорогой зоне. Порядок определения вышеперечисленных коэффициентов представлен во временной методике.

Оценка стоимости улучшений (прямых затрат) производится путем оценки затрат, которые должен понести типичный покупатель на строительство для получения на дату оценки на этом же участке земли зданий, сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки.

Для определения стоимости нового строительства, возможно рассматривать либо стоимость строительства точной копии объекта оценки, либо стоимость строительства современного здания, обеспечивающего аналогичную полезность. В зависимости от наличия сметной документации по объекту оценки или объекту аналогу оценщик может работать с двумя видами стоимостей: восстановительной; заменяющей.

Восстановительная стоимость - есть стоимость нового строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания (сооружения) из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов строительства и по такому же проекту, имеющее абсолютное соответствие оцениваемому зданию.

Заменяющая стоимость - это оцениваемая стоимость нового строительства в текущих ценах на дату оценки здания (сооружения) с полезностью, равной полезности оцениваемого здания, с употреблением аналогичных материалов, стандартов, проекта и т.д.

Выбор типа стоимости должен быть обоснован оценщиком в соответствии с конкретной ситуацией.

Если по оцениваемому зданию или сооружению имеется балансовая стоимость в ценах на дату ввода в эксплуатацию, то оценщик выбирает для расчета стоимости улучшений восстановительную стоимость. По объектам, введенным в эксплуатацию после 1.01.1991 года, оценщик за основу расчета восстановительной стоимости принимает первоначальную стоимость этого объекта в ценах 1.01.1991 года.

Если по оцениваемому зданию или сооружению нет документов строгой бухгалтерской отчетности (инвентарной карточки, балансовой стоимости в ценах ввода объекта в эксплуатацию) и сметной документации на строительство этого объекта, то оценщик может использовать сметную документацию по объекту-аналогу. В этом случае оценщик для расчета стоимости улучшений выбирает заменяющую стоимость.

Стоимость улучшений (прямые затраты) - это расходы связанные со строительством зданий и сооружений, реконструкцией и модернизацией или физическими улучшениями (отделочные работы, затраты на капитальный ремонт и др.). Они определяются по балансовой стоимости на дату ввода в

эксплуатацию, сметной стоимости строительства объекта оценки, стоимости ремонтных работ.

Косвенные затраты - это расходы в процессе строительства или после завершения строительства, необходимые для нормального функционирования недвижимости или подготовки ее к продаже. К косвенным расходам можно отнести: расходы на маркетинговые услуги для продажи недвижимости или отдельных ее частей, в том числе; затраты на рекламу; затраты на оформление и регистрацию прав собственности; затраты на содержание недвижимости при ее экспозиции на открытом рынке; стоимость инвестиций в землю и др.

Прибыль предпринимателя - это установленная рынком норма прибыли, отражающая сумму, которую собственник недвижимости ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Средний уровень предпринимательской прибыли - 15-20%. Она представляет степень риска, связанную с реализацией проекта. На рынках с явно выраженной депрессией недополученная прибыль может относиться на внешний износ недвижимости. В зависимости от рыночной ситуации прибыль собственника недвижимости рассчитывается как процент от составных частей стоимости недвижимости.

Оценка зданий и сооружений должна проводится в действующих на момент оценки ценах. Восстановительная стоимость (заменяющая стоимость) должна рассчитываться как стоимость воспроизводства данного объекта на момент оценки с учетом действующих норм, цен на материально-технические, трудовые ресурсы по формуле:

$$В = П \times Кп \qquad (2.6.)$$

где П - первоначальная стоимость объекта при вводе объекта в эксплуатацию в ценах 1.01.1991 года.

Кп - коэффициент индексации стоимости строительно-монтажных работ;

Для оценки первоначальной стоимости может использоваться как сметная документация, так и инвентарно-расчетные карточки, балансовая стоимость зданий и сооружений, а в случае их отсутствия - укрупненные показатели восстановительной стоимости по Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости.

В том случае, когда по объекту оценки нет документов строгой бухгалтерской отчетности и сметная документация отсутствует, оценщик может воспользоваться одним из следующих методов расчета стоимости здания: оценки объемов по процентовкам или справкам о выполненных работах; натурного обследования; аналогов.

Метод оценки объемов по процентовкам или справкам о выполненных работах заключается в том, что сметная стоимость работ по процентовкам (справкам за выполненные работы) суммируется помесячно и с помощью коэффициентов индексации строительно-монтажных работ объемы работ переводятся в цены базисного (1991 года). Все стоимости в ценах 1991 года суммируются, и определяется сметная стоимость объекта оценки в ценах 1.01.1991 года. Затем определяется восстановительная стоимость на дату оценки путем пересчета первоначальной сметной стоимости в ценах 1991 года в цены, действующие на дату оценки.

Метод натурного обследования заключается в том, что объемы выполненных строительно-монтажных работ определяется в натуре и оценивается путем составления смет с применением индексного или ресурсного метода, или с использованием укрупненных показателей восстановительной стоимости. Данный метод применяется при отсутствии процентовок и проектно-сметной документации, а также для технически несложных объектов.

Метод аналогов заключаются в том, что объемы выполненных работ определяются в натуре и сравниваются с объемами работ, предусмотренными при составлении проектно-сметной документации (ПСД) объектов-аналогов. Для этого оценщик должен найти ПСД на объект аналог. Если проект-аналог отличается конструктивными решениями, площадью, объемом, предварительно необходимо произвести корректировку на отличия объекта аналога объекту оценки. После чего определяется сметная стоимость объекта оценки в ценах 1.01.1991 года с последующим ее пересчетом в текущие цены.

Определение стоимости прямых затрат (стоимости улучшений) при отсутствии документов строгой бухгалтерской отчетности и сметной документации проводится путем натурного обмера и составления смет.

Смета является финансовым документом, определяющим стоимость строительства объекта и основанием для его финансирования. Цена улучшений (здания, сооружения) определенная, в смете называется сметной стоимостью.

Сметная стоимость - это денежное выражение цены объекта. Сметная стоимость объекта включает стоимость: строительно-монтажных работ; оборудования и его монтажа; прочие затраты.

Сметная стоимость общестроительных работ определяется по формуле:

$$Ссм = ПЗ+НР+ПН \qquad (2.7.)$$

где ПЗ - прямые затраты;

НР - накладные расходы;

ПН - плановые накопления.

Прямые затраты состоят из стоимости материалов (М), эксплуатации машин (ЭМ), заработной платы рабочих (ЗП) и определяются по формуле:

$$ПЗ = М + ЭМ + ЗП \qquad (2.8.)$$

Накладные расходы определяются по формуле:

$$НР = 1{,}364 \times (ЗП + ЭМ) \qquad (2.9.)$$

где 1,364 - коэффициент, определяющий долю накладных расходов от суммы затрат на заработную плату и эксплуатацию машин.

Плановые накопления определяются по формуле:

$$ПН=2{,}603 \times (ЗП+ЭМ) \qquad (2.10.)$$

где 2,603 -коэффициент, определяющий долю плановых накоплений от суммы затрат на заработную плату и эксплуатацию машин.

Сметная стоимость общестроительных работ рассчитывается по формуле:

$$Ссм = ПЗ+1,364 \text{ х } (ЗП+ЭМ)+2.603 \text{ х } (ЗП+ЭМ) \qquad (2.11.)$$

Накладные расходы - это сумма средств для возмещения затрат по организации, управлению и обслуживанию строительного процесса.

Плановые накопления - нормативная прибыль, которую должна получить строительная организация за выполненные СМР.

Прямые затраты определяются на основании единичных расценок, укрупненных показателей по сметным нормативам или путем прямого пересчета стоимости материалов и работ ресурсным методом.

При выполнении строительно-монтажных работ хозяйственным способом накладные расходы принимаются в размере 50 % от полной их величины, а плановые накопления не рассчитываются.

Сметная стоимость проектируемых объектов определяется на основании следующей документации: локальная смета; объектная смета; сводный сметный расчет.

Стоимость отдельных видов работ определяется путем составления локальных смет. При наличии всех смет на строительные, монтажные и специальные работы, а также расчетов прочих затрат, составляется объектная смета, которая объединяет локальные сметы на отдельные виды работ. Для составления объектной сметы оценщик может воспользоваться укрупненными показателями или объектной сметой объекта-аналога.

Сводный сметный расчет определяет стоимость здания или сооружения в ценах 1.01.1991 г. Пересчет стоимости здания в текущие цены производится с помощью коэффициентов индексации строительно-монтажных работ. Необходимо учитывать и различие системы налогообложения в текущем и 1991 г. В зависимости от типа недвижимости и года ввода в эксплуатацию, налоги увеличивают стоимость объекта от 3 до 20 %.

Сводный сметный расчет не составляется, если объект построен хозяйственным способом и оценщик в процессе обследования выяснит, что работы, входящие в сводный сметный расчет не выполнялись и не оплачивались.

2.2. Определение износа объекта недвижимости

Оценка стоимости недвижимости зависит от условий и интенсивности эксплуатации объекта, внешних факторов, тех улучшений, которые проведены на момент оценки. Все перечисленные изменения в стоимости недвижимости учитываются при определении износа здания, сооружения.

Износ - это потеря стоимости в результате уменьшения пригодности или уменьшение потребительских качеств какой-либо вещи со временем. В экономическом смысле износ можно подразделить на три части: физический; функциональный; внешний.

Физический износ - разрушение или деформация конструкции в результате эксплуатации и физического выветривания.

Функциональный износ - это несоответствие здания, сооружения современным рыночным требованиям. Функциональный износ заключается в потере потребительской стоимости недвижимости в результате строительства новых зданий с улучшенной планировкой и эстетическими требованиями.

Внешний износ - это убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. Названный вид износа присущ недвижимости в силу ее фиксированного местоположения (ближайшее окружение, район, город, экономические факторы, занятость, транспорт, отдых и т.д.). Принимаются во внимание непосредственная близость к природным или искусственным объектам, которые могут повлиять на стоимость имущества (болота, загрязненные водоемы, неубранный мусор на соседних участках, плохо ухоженные дома поблизости). Инфраструктура района также может влиять на внешний износ (слишком близкое расположение школы, ресторана, больницы, бензоколонки, пожарной станции, рядом расположенные промышленные предприятия, шоссе, аэропорты). Внешний износ может также вызываться конкуренцией на местном рынке недвижимости (если предложение превышает спрос).

При оценке недвижимости используются следующие методы определения износа: метод бухгалтерского учета; метод срока жизни; метод разбивки; метод рыночной выборки.

Метод бухгалтерского учета (нормативный износ) заключается в начислении износа начиная с момента ввода здания или сооружения в эксплуатации. Экономическим условием полного или частичного возмещения износа является амортизация.

Амортизация - это погашение износа имущества путем постепенного переноса их утраченной стоимости на стоимость услуг (товаров).

Сумма годовых амортизационных отчислений в соответствии с концепцией экономического износа зависят от нормативного срока службы недвижимости и стоимости недвижимости:

$$А_{год} = , \qquad (2.12.)$$

или

$$И_{год} = , \qquad (2.13.)$$

где На - годовая норма амортизационных отчислений, %;Сн - стоимость нового здания или сооружения.

$$Н_а = \qquad (2.14.)$$

где Тн - нормативный срок службы.

Срок службы недвижимости и норма амортизации зависят от группы капитальности.

Нормативный износ за год равен годовым амортизационным отчислениям:

$$И_{год} = А_{год} \qquad (2.15.)$$

где $И_{год}$ - годовой экономический (физический) износ.

Фактический износ может не совпадать с нормативным, так как условия эксплуатации и интенсивность использования имущества, внешние факторы

могут приводить как к увеличению, так и к уменьшению фактического износа. Каждый элемент изнашивается по-своему и имеет свой срок службы. Метод бухгалтерского учета применяется при определении остаточной, действительной, оценочной стоимости зданий и сооружений, а также в том случае, когда фактический возраст здания или сооружения соответствует нормативному.

Методом срока жизни определяет износ путем расчета типичного срока экономической жизни недвижимости и ее эффективного возраста. При оценке улучшений учитываются следующие сроки жизни недвижимости: типичный срок физической жизни; экономическая жизнь; эффективный возраст; действительный возраст; остаточная экономическая жизнь.

Типичный срок физической жизни - это период времени, в течение которого то или иное строение реально существует и годно для обитания или работы в нем.

Экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения в недвижимости дают вклад в ее стоимость. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться. Ожидаемая физическая жизнь может превосходить экономическую жизнь.

Эффективный возраст - это возраст, отражающий состояние и полезность сооружения. Эффективный возраст может отличаться от действительного возраста, если здание эксплуатировали на уровне выше среднего, или оно имеет отличное качество дизайна, или если существует недостаток подобных зданий на рынке.

Действительный возраст - фактический возраст, иногда называемый историческим или хронологическим возрастом. Определяется количеством лет, которые прошли с момента завершения строительства сооружения.

Остаточная экономическая жизнь - это оцененный период, в течение которого улучшения продолжают вносить вклад в стоимость собственности. Оценщик определяет остаточную экономическую жизнь собственности исходя из толкования поведения типичного покупателя недвижимости.

Ремонт, модернизация или перевооружение увеличивают срок жизни недвижимости имущества. Отсутствие нормального ухода за зданиями и сооружениями сокращает их экономическую жизнь. Изменившиеся экономические условия и вкусы публики также влияют на оставшийся срок экономической жизни.

Метод срока жизни применяется при расчете суммарного износа, либо определения износа одного вида. Этот метод базируется на том, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни, так же как процент накопленного износа отражает часть общих издержек производства:

$$\frac{И}{В} = \frac{Т_{эф}}{Т_{э}} \qquad (2.16.)$$

где И - износ в стоимостном выражении в текущих ценах;

В - восстановительная стоимость в стоимостном выражении;

$Т_{эф}$ – эффективный возраст;

$Т_{э}$ - типичный срок экономической жизни.

Метод срока службы прост в применении, так как основан на визуальном осмотре и суждении оценщика. Этот метод эффективен и для определения процента износа на дату оценки. Однако, он непригоден для расчета степени ущерба при значительном физическом износе недвижимости.

Метод разбивки применяется при: необходимости точного расчета износа конструкций здания (сооружения) и его частей; наличии заключения о техническом состоянии здания сооружения; высокой степени износа и разрушения конструкций; реконструкции или модернизации объекта; фактическом износе конструкций выше нормативного; аварийном состоянии здания (сооружения); наличие заключения специализированной организации о функциональной непригодности здания (сооружения); наличие элементов функционального и внешнего износа недвижимости.

Оценка износа методом разбивки производится с выделением физического, функционального и внешнего износа недвижимости.

При этом физический и функциональный износ подразделяются на: исправимый; неисправимый.

Исправимый физический износ периодически ликвидируется путем проведения различных ремонтных операций и улучшений. В число таких работ по текущему ремонту попадают внешняя и внутренняя окраска, кровельные работы и др.

Исправимый физический износ - потеря стоимости в результате плохой эксплуатации (отложенный ремонт), определяется путем обследования здания. Объем ремонтных работ рассчитывается путем обмеров или в процентном отношении от стоимости работ по смете затрат на возведение здания. Определение стоимости ремонтных работ производится путем составления смет. Мерой исправимого физического износа являются издержки на восстановление. Исправимый физический износ включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (минимизации убытков) в случае продажи недвижимости. Каждый элемент физического износа можно скорректировать по цене. Для классификации физического износа как исправимого стоимость восстанавливаемого элемента не должна превышать издержки на его ремонт и восстановление.

Неисправимый физический износ - это снашивание, неподдающееся ремонтному восстановлению как из-за срока службы, интенсивности и условий эксплуатации, так и из-за стоимости ремонтных работ. Неисправимый физический износ связан с определением срока фактической жизни отдельных компонентов улучшений.

Для этого элементы недвижимости подразделяются на две категории: долгоживущие (фундаменты, несущие конструкции), краткоживущие (крыша, покрытия пола, отделка и др.).

Функциональный исправимый износ - это ликвидация различного рода функциональных недостатков недвижимости.

Типичными элементами исправимого функционального износа являются кухни, для которых требуются установка счетчиков расхода воды, газа; встроенных шкафов; сантехническое оборудование и покрытие пола, электропроводка.

Неисправимый функциональный износ - это снашивание, неподдающееся ремонтному восстановлению из-за избытка или недостатка качественных характеристик недвижимости.

К недостаткам в качественных характеристиках можно отнести несоответствие внутреннего и внешнего оформления недвижимости.

Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения ею, но и различного рода изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости. Почти все «излишества» в планировке и оформлении недвижимости являются неисправимыми.

Исправимый износ определяется по формуле:

$$И_{фi} = (С \times \frac{У}{100}) \qquad (2.17.)$$

где $И_{фi}$ - исправимый физический износ;

С - стоимость улучшения или отдельного элемента,

У - удельный вес ремонтных работ в стоимости улучшения или элемента.

Неисправимый износ - это потеря стоимости по позициям, исправление которых невозможно или экономически нецелесообразно.

$$И^{н}_{ф} = \sum (С_{вi} - И_{фi}) \times И^{н}_{i} / 100 \qquad (2.18.)$$

Неисправимый износ определяется после выделения исправимого износа:

$И^{н}_{ф}$ - суммарный неисправимый физический износ;

$С_{вi}$ - восстановительная стоимость i-го элемента;

$И_{фi}$ - исправимый физический износ i-го элемента;

$И^{н}_{i}$ - неисправимый износ i-го элемента в процентах;

n - количество элементов;

i - номер элемента.

Определяем износ короткоживуших элементов. Короткоживущие элементы - это конструкции, срок службы которых меньше срока службы здания. В процессе эксплуатации такие конструкции подлежат замене:

$$И_{к} = (С_{кi} - И_{фi}) \times \frac{Т_{фi}}{Т_{нi}} \qquad (2.19.)$$

где $И_{к}$ - суммарный износ краткоживущих элементов;

$С_{кi}$ - стоимость i-го короткоживущего элемента;

$И_{фi}$ - исправимый физический износ i-го элемента;

$Т_{фi}$ - фактический срок i-го короткоживущего элемента, лет;

$Т_{нi}$ - нормативный срок службы i-го элемента, лет.

Износ долгоживущих элементов определяется по формуле:

$$И^{д} = (С_{в} - И_{фi} - И^{к}) \times \frac{Т_{ф}}{Т_{н}}, \qquad (2.20.)$$

где: $И^{д}$ - износ долгоживущих элементов

$С_{в}$ - восстановительная стоимость здания;

$Т_{в}$ - фактический срок службы здания, лет;

$Т_н$ - нормативный срок службы здания, лет.

Суммарный физический износ определяется по формуле:

$$И_Ф = И_{Фi} + И^к + И^д \qquad (2.21.)$$

Исправимый функциональный износ - это потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов. строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Исправимый функциональный износ определяется как сумма трех факторов:

$$И^{у}_{ф} = (И^д + И^э + И^{св}) \qquad (2.22.)$$

где $И^{у}_{ф}$ - исправимый функциональный износ;

$И^э$ - износ, вызванный недостатками, требующими добавления элементов;

$И^э$ - износ, вызванный недостатками, требующими замены или модернизации элементов:

$И^{св}$ - износ, вызванный «сверхулучшениями».

Износ вызванный недостатками, требующими добавления элементов, - это стоимость элементов, которых в существующем здании нет, но без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. (Например, отсутствие кондиционера или горячей воды и др.).

Износ вызванный недостатками, требующим замены или модернизации элементов, - это стоимость добавления, которые позволяют не только выполнять элементам здания свои функции, но и соответствовать рыночным требованиям. (Например, замена сантехники, электропроводки, газовой плиты на электроплиту.)

Износ вызванный сверхулучшениями - это стоимость элементов, наличие которых в настоящее время выше современных рыночных стандартов. (Например, если жилое здание имеет подсобные помещения, площадь которых составляет более половины жилой площади.)

Износ, вызванный добавлением элементов, определяется как потеря стоимости в результате увеличения затрат на установку соответствующих элементов в существующем здании по сравнению с выполнением таких же работ при строительстве объекта:

$$Ид = Су – Сн \qquad (2.23.)$$

где Су - стоимость установки элементов добавления в существующем здании;

Сн - стоимость установки элементов добавления при его строительстве.

Исправимый функциональный износ, вызванный заменой или модернизацией элементов, измеряется по формуле

$$И^э = Св - Иф - Мв + Сдм + См \qquad (2.24.)$$

где Св - стоимость существующих элементов, требующих замены или модернизации и включенных в восстановительную стоимость;

Иф - физический износ заменяемых элементов;

Мв - стоимость возврата материалов;

Сдм- стоимость демонтажа элементов;

См - стоимость монтажа новых элементов.

Исправимый функциональный износ сверхулучшений определяется по формуле

$$И^{св} = С^{св}_{в} - И^{фсв} + С^{св}_{дм} - М^{св}_{в} \qquad (2.25.)$$

где $С^{св}_{в}$ - восстановительная стоимость элементов, являющихся сверхулучшениями;

$И^{фсв}$ - физический износ элементов, являющихся сверхулучшениями;

$С^{св}_{дм}$ - стоимость демонтажа элементов, являющихся сверхулучшениями;

$М^{св}_{в}$ - возврат материалов при учете сверхулучшений.

Критерием исправимого функционального износа является сравнение издержек на ремонт и восстановление с дополнительной рыночной стоимостью восстанавливаемых элементов.

Исправимый функциональный износ определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами (См) и его же стоимостью на дату оценки.

Мерой функционального износа является разница между вновь созданной стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа).

При расчете исправимого износа за счет «сверхулучшений» необходимо провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования этих сверхулучшений и определить экономическую целесообразность изменения функционального назначения сверхулучшений или их ликвидации.

Экономическая целесообразность ликвидации (изменения назначения) сверхулучшений производится по формуле:

$$Ц = \frac{NOI}{R} > С_{лик}, \qquad (2.26.)$$

где NOI - потенциальное увеличение чистого дохода;

R - общий коэффициент капитализации дохода;

$С_{лик}$ - стоимость ликвидации (изменения назначения) сверхулучшений.

В этом случае функциональный износ за счет сверхулучшений определяется по формуле:

$$И^{св} = С^{св}_{в} - И_{ф} + С_{лик}, \qquad (2.27.)$$

где $С^{св}_{в}$ - восстановительная стоимость элементов сверхулучшений;

$И_{ф}$ - физический износ сверхулучшений;

$С_{лик}$ - стоимость ликвидации (изменения назначения) сверхулучшений.

Метод рыночной выборки основан на рыночных данных для определения величины износа по методу текущих сопоставимых продаж. При этом предусматривается следующая последовательность операций:

- отбор сопоставимых объектов недвижимости, проданных в ближайшее время;
- расчет стоимости земельных участков по отобранным сопоставимым объектам;

- определение стоимости объекта продажи без учета стоимости земельного участка;
- расчет восстановительной стоимости каждого из отобранных сопоставимых объектов;
- определение величины суммарного износа;
- расчет эффективного возраста сопоставимых объектов недвижимости;
- определение среднегодовой величины износа для каждого сопоставимого объекта недвижимости;
- определение среднегодового коэффициента износа (величина износа делится на восстановительную стоимость улучшений);
- определение износа в процентах.

Тема 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ.

3.1. Оценка недвижимости методом капитализации дохода

Последовательность оценки стоимости недвижимости методом капитализации дохода в общем случае можно разбить на три этапа:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок условиям аренды, величинам операционных расходов и т.д.;
- определение чистого операционного дохода;
- определение стоимости собственности путем капитализации будущих доходов.

Сбор и анализ информации.

Для выполнения оценки собирается и анализируется следующая рыночная информация: данные, представленные заказчиком, данные, полученные от риэлтерских фирм, специализирующихся на операциях с коммерческой недвижимостью; данные, полученные из интервью со специалистами, работающими в данной отрасли.

Определение чистого операционного дохода путем составления реконструированного отчета о доходах.

Реконструированный отчет о доходах - это сводный расчет прогнозируемого дохода от эксплуатации недвижимости.

Реконструированный отчет о доходах выполняется на основе финансовых отчетов, к которым относятся балансовый отчет и отчет о доходах в таблице 1.

Для составления реконструированного отчета о доходах необходимо определить: потенциальный валовый доход; плановую аренду; скользящий доход; рыночную арендную плату; прочие доходы; потери арендной платы; действительный валовый доход; операционные расходы; чистый операционный доход; коэффициент операционных расходов; коэффициент операционных доходов.

Потенциальный валовый доход - есть общий доход, который можно получить при 100 % сдаче в аренду недвижимости без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Таблица 1 - Реконструированный отчет о доходах

1.ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД	
1 .2. Плановая аренда	
1.3. Скользящий доход	
1 .4. Рыночная аренда	
1.5. Прочие доходы	
1.6. ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД	(Сумма пунктов 1.2-1.5)
2. ВАКАНСИИ И ПОТЕРИ В АРЕНДЕ	
3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД	(Пункт1.6 - пункт2)
4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	
4.1. Постоянные	
4.2. Переменные	
4.3. Расходы на замещение	
4.4 ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	(Сумма пунктов 4.1 - 4.3)
5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	(Пункт 4 - пункт4.4)
6. Обслуживание ипотечного кредита	
7. Денежный поток до выплаты налогов (дивиденды на собственный капитал)	(Пункт 5 - пункт 6)

Плановая аренда - часть потенциального валового дохода, который образуется за счет условий арендного договора. При расчете плановой аренды необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов. Такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для арендаторов прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход - образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная аренда - часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади. Определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Прочие доходы - доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не включаемые в арендную плату. В эту позицию включаются доходы от пользования гаражом и автостоянкой, оплата телевизионных подключений, доход от торговых автоматов и т.п.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводится с учетом тенденций изменения спроса и предложения на будущий период.

Действительный валовый доход (эффективный валовый доход) - есть предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь от незанятости помещений, смены арендаторов и неплатежей арендаторов.

Операционные расходы, или расходы на содержание, являются важнейшей характеристикой недвижимости. Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы могут быть отнесены к одной из трех групп: постоянные расходы; переменные расходы; расходы на замещение.

К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно это налоги на здание н землю, эксплуатационные расходы и страховка здания, и др. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

Переменные расходы – это расходы связанные с интенсивностью использования собственности и уровнем представляемых услуг.

Расходы на замещение - это расходы, которые предусматривают периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений. Обычно к таким компонентам относят: кровлю, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации; санитарно-техническая и электроарматура и приборы; механическое оборудование; пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.д.

К этой же статье расходов относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещении перед вселением нового арендатора, если ремонт оплачивает владелец.

Если в период предполагаемого срока владения не предусматривается замена быстроизнашиваюшихся компонентов, расходы на их замещение не учитываются, а их износ будет учтен при продаже собственности.

Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако следующие позиции имеют место практически для любого объекта: расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающему персоналу; коммунальные расходы - газ, электричество, вода, тепло, канализация; расходы на уборку; расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы на содержание территории и автостоянки; расходы по обеспечению безопасности и т.д.

Расходы на управление имеют место независимо от того, кто управляет - сам владелец или управляющий по контракту. Обычно величина расходов на управление определяется в процентах от эффективного валового дохода в зависимости от типа недвижимости. Большие арендные комплексы могут иметь отдельные офисы, жилые помещения для управляющих. Кроме того, могут быть значительные расходы на почту, телефон, юридические и бухгалтерские консультации, рекламу и т.д.

Расходы по заключению договоров аренды включают оплату агентов, веление и сохранность договоров аренды. Для давно функционирующей собственности это расходы могут быть включены в состав затрат на содержание. Для вновь вводимой в эксплуатацию собственности расходы на привлечение арендаторов и заключение договоров могут быть значительными

и относится к капитальным вложениям на развитие собственности. При расчете чистого операционного дохода расходы по оформлению аренды могут быть учтены либо в году выплаты, либо могут быть распределены на весь срок аренды.

Расходы на заработную плату включают оплату персонала, непосредственно занятого на содержании и эксплуатации объекта.

Расходы на коммунальные услуги определяются из прошлых объемов их потребления или из сравнительного анализа функционирования подобных объектов. При анализе этой статьи расходов следует обратить внимание на распределение оплаты коммунальных услуг между владельцем и арендатором.

Расходы на уборку определяются в виде ставки на единицу площади, независимо от того, будет ли уборкой заниматься обслуживающий персонал или специальная фирма.

Расходы на эксплуатацию и ремонт включают оплату мелкого текущего ремонта, покраску фасадов, ремонт инженерного оборудования здания. Сумма расходов на эксплуатацию и ремонт связана с суммой расходов на замещение. Чем больше сумма замещения, тем меньше расходы на ремонт.

Расходы на содержание территории и автостоянки целиком зависят от сложности эксплуатации и могут быть включены в арендную плату арендаторам, которые ими пользуются.

Расходы по обеспечению безопасности зависят от местных условий и размеров охраняемой собственности. В эту статью включаются расходы на организацию пропускного режима, патрулирование, содержание охранных систем и оборудование.

Кроме перечисленных показателей при составлении реконструированного отчета о доходах рассчитывается коэффициент чистого операционного дохода и коэффициент операционных расходов.

Коэффициент операционных расходов это отношение операционных расходов к действительному валовому доходу

Коэффициент чистого операционного дохода - это отношение чистый операционного дохода к действительному валовому доходу

Если для определенного типа недвижимости эти показатели не соответствуют среднерыночным, то при анализе следует определить причину отклонения.

В том случае, когда полной информации об операционных расходах заказчик представить не может оценщик может провести упрощенный расчет реконструированного отчета с использованием среднерыночных коэффициентов операционных расходов и операционного дохода по объектам аналогам.

Оценка рыночной стоимости методом капитализации дохода производится путем конвертации будущих доходов в настоящую стоимость. Оценщик может воспользоваться методами: прямой капитализации; капитализации по норме отдачи.

Метод прямой капитализацпм предполагает, что будущий доход будет поступать в виде регулярных одинаковых платежей, а стоимость собственности за период владения не изменится. Расчет стоимости недвижимости методом капитализации дохода производится по формуле:

$$V = NOI / R \qquad (3.28.)$$

где NOI - операционный доход от недвижимости;

R - общий коэффициент капитализации.

Общий коэффициент капитализации - это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой недвижимости. Величина общего коэффициента капитализации определяется либо по результатам статистической обработки рыночной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, либо по соответствующим расчетным формулам.

Капитализация по норме отдачи базируется на предположениях относительно ожидаемых изменениях дохода и стоимости оцениваемой недвижимости в течение срока проекта. Метод капитализации по норме отдачи (прибыли) пересчитывает будущие доходы (платежи) в настоящую стоимость недвижимости либо путем дисконтирования каждого будущего платежа соответствующей нормой дисконтирования, либо путем капитализации с применением расчетных моделей. При этом, расчетные модели являются частными случаями анализа дисконтирования денежных потоков для некоторых, регулярным образом изменяющихся потоков доходов.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$V = PV(NOI) + PV(REV) \qquad (3.29.)$$

где PV(NOI) - настоящая стоимость денежного потока платежей;

PV(REV) - настоящая стоимость денежного потока от реверсии в конце предполагаемого периода владения

Для расчета рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков необходимо иметь следующую информацию: прогнозные величины денежных потоков; срок проекта; норму дисконтирования.

Прогнозные величины денежных потоков составляются на основе реконструированного отчета о доходах с учетом прогнозируемых тенденций в доходной и расходной части реконструированного отчета. Срок проекта - это прогнозируемый период получения дохода от недвижимости. Как правило, срок проекта принимается от 5 до 15 лет.

Норма дисконтирования, применяемая для конвертации будущих денежных потоков в настоящую стоимость, является функцией риска вложения денег в рассматриваемый проект. Классическими методами определения нормы дисконтирования для инвестиции в недвижимость являются метод кумулятивного построения (норма риска рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке нормы инфляции и премии за риск, ликвидность и финансовый менеджмент), метод альтернативных инвестиций (норма риска определяется из анализа инвестиций на финансовом рынке в аналогичные по риску проекты); метод выделения (норма риска определяется на основании данных о продажах сравниваемых объектов); метод мониторинга (норма риска определяется путем статистической обработки рыночных данных).

Расчет рыночной стоимости недвижимости по методу инвестиционной группы.

Техника инвестиционной группы позволяет искать неизвестные компоненты собственности по известным. Расчет стоимости с применением метода инвестиционной группы производится в следующей последовательности:

определяется ипотечная постоянная по известной ставке процента и сроку кредита при PV = I по формуле:

$$R_м = 1/А_п \times PV \qquad (3.30.)$$

где 1/Ап - взнос на амортизацию единицы;

определяется часть годового дохода, приходящаяся на интерес с известной стоимостью.

Если известна стоимость заемного капитала, то расчет производится по формуле:

$$NOI_м = V_м \times R_м \qquad (3.31.)$$

Если известен собственный капитал, то часть годового дохода приходящейся на собственный капитал рассчитывается по аналогичной формуле:

$$NOIe = Ve \times Re \qquad (3.32.)$$

определяется годовой доход, приходящийся на интерес неизвестной стоимости, например, на интерес собственного капитала:

$$NOIe = NOI - NOI_м \qquad (3.33.)$$

Если есть ставка капитализации на собственный капитал переходим к пункту 2. Если нет ставки капитализации на собственный капитал, то определяется коэффициент покрытия долга:

$$DCR = NOI/DS \qquad (3.34.)$$

где DS определяется по формуле:

$$DS = V_м \times R_м \qquad (3.35.)$$

определяется общий коэффициент капитализации:

$$Ro = R_м \times M \times DCR \qquad (3.36.)$$

где M - доля заемного капитала.

определяется стоимость недвижимости

$$V = NOl/Ro \qquad (3.37.)$$

определяется стоимость неизвестного интереса. В нашем случае собственного интереса:

$$Ve = V - Vm \qquad (3.38.)$$

Коэффициент капитализации для собственного капитала может быть определен по формуле:

$$Re = (Ro - Rм \times M)/(1-M) \qquad (3.39.)$$

Техника инвестиционной группы позволяет определить ставку капитализации в зависимости от доли отдельных интересов в недвижимости. Техника инвестиционной группы применяется для оценки общего коэффициента капитализации при наличии финансовых интересов в недвижимости или при наличии физических интересов, связанных с отдельными элементами собственности.

Общий коэффициент капитализации, удовлетворяющий и владельцев собственного капитала, и кредиторов, является средневзвешенной величиной, учитывающей процентное соотношение собственного и заемного капитала и стоимости собственности:

$$Ro = Rм \times M + Re \times (1 - M) \qquad (3.40.)$$

где M — доля заемного капитала,

Re - коэффициент капитализации собственного капитала;

Rм - коэффициент капитализации заемного капитала.

Коэффициент капитализации для заемного капитала, называемый также ипотечной постоянной, определяется по формуле:

$$Rм = DS/Vм \qquad (3.41.)$$

где Vм - сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная в самоамортизирующимся кредите есть функция нормы процента, частоты выплат и срока кредита и определяется суммой нормы процента и коэффициента фонда возмещения.

Коэффициент капитализации собственного капитала определяется по формуле:

$$Re = BTCF/Ve \qquad (3.42.)$$

где BTCF - денежный поток до уплаты налогов,

Ve - сумма собственного инвестированного капитала.

Техника инвестиционной группы для физических интересов применяется для определения коэффициента капитализации при наличии в недвижимости интересов собственника земли и собственника улучшений.

Если известны коэффициенты капитализации для земли и для зданий, а также можно определить доли земли и зданий в общей стоимости собственности, то общий коэффициент капитализации рассчитывается следующим образом:

$$Ro = L \times R1 + B \times Rb, \qquad (3.43.)$$

где L, - доля стоимости земли в стоимости недвижимости;

R1 - коэффициент капитализации для земли.

B - доля стоимости здания в стоимости недвижимости,

Rb -коэффициент капитализации для зданий.

Общий коэффициент капитализации может определяться также по формуле

$$Ro = DCR \times Rм \times M \qquad (3.44.)$$

где DCR - коэффициент покрытия долга;

M - доля заемного капитала.

Коэффициент покрытия долга определяется как отношение чистого операционного дохода к платежу по обслуживанию долга:

$$DCR = NOI / DS \qquad (3.45.)$$

где NO1 - чистый операционный доход;

DS - годовой платеж по обслуживанию долга.

Коэффициент покрытия долга часто используется как индикатор риска проекта кредиторами, которые управляют средствами других участников рынка депозиторов, страховщиков и т.д. Обычно к таким кредитам предъявляются повышенные требования безопасности, которые обеспечат возврат кредита даже в случае уменьшения дохода собственности.

3.2. Определение рыночной стоимости недвижимости по технике остатка.

Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна. Техника остатка применяется в следующих случаях: оценке зданий при незначительном износе при известной стоимости земли; оценке стоимости земли при известной стоимости здания; анализе наилучшего эффективного использования и при определении стоимости земли; определении размера кредита, сроков и платежей по кредиту.

Расчет стоимости недвижимости с применением техники остатка выполняется в следующей последовательности:

определяется часть годового дохода, приходящаяся на интерес с известной стоимостью:

$$NoJy = Vy \times Ry \qquad (3.46.)$$

где Vy - стоимость соответствующего интереса;

y - известный интерес;

x - неизвестный интерес;

NoJy - величина годового дохода, приходящаяся на известный интерес;

Ry - коэффициент капитализации известного интереса.

определяется величина годового дохода, приходящейся на интерес с неизвестной стоимостью:

$$NOJx=NOJ – NOJy \qquad (3.47.)$$

где NOJx - величина годового дохода, приходящаяся на неизвестный интерес;

определяется стоимость неизвестного интереса в недвижимости

$$Vx = NOJx/Rx \qquad (3.48.)$$

где Rx - ставка капитализации для неизвестного интереса;
определение стоимости недвижимости

$$V = Vy + Vx \qquad (3.49.)$$

Расчет стоимости недвижимости или ее компонентов оформляется в виде таблицы. Последовательность операции зависит от того элемента стоимости, которые известны и которые должен определить оценщик.

Техника остатка для зданий предполагает, что стоимость участка земли можно оценить достаточно точно. Кроме этого должны быть известны чистый операционный доход и коэффициенты капитализации для земли и для зданий.

Последовательность определения стоимости собственности техникой остатка для зданий показана в таблице 2.

Таблица 2 - Исходные данные и расчет стоимости собственности техникой остатка для зданий

Исходные данные	Величина
1 . Стоимость здания	
2. Чистый операционный доход	
3. Ставка капитализации на землю	
4. Ставка капитализации на здание	
Расчет	
5.Часть дохода, приходящегося на здание	(стр. 1 х стр. 4)
6.Часть дохода, приходящегося на землю	(стр. 2. - стр.5)
7.Стоимость земли	(стр.6 / стр. 3)
8.Стоимость недвижимости	(стр. 1+ стр.7)

Техника остатка для земли, предполагает, что стоимость здания можно определить достаточно точно, определяя стоимость здания как стоимость строительства нового здания. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах земли.

Таблица 3 – Исходные данные и расчет стоимости недвижимости по известной стоимости земли и ставки капитализации

Исходные данные	Величина
1. Стоимость земли	
2. Чистый операционный доход	
3. Ставка капитализации на землю	

4. Ставки капитализации на здание	
Расчет	
5. Часть дохода, приходящаяся на землю	(стр. 1* стр. 3)
6. Остаточный доход, приходящийся на здание	(стр. 2. - стр.5)
7. Стоимость здания	(стр.6 /стр. 4)
8. Стоимость недвижимости	(стр. 1+ стр. 7)

Техника остатка для собственного капитала предполагает возможность определения срока ипотечного кредита и размер годового платежа на обслуживание долга. Техника особенно актуальна для оценки полного права собственности заново сооружаемой собственности. Последовательность определения стоимости собственности техникой остатка для собственного капитала показана в таблице 4:

Таблица 4 - Исходные данные и расчет стоимости собственности техникой остатка для собственного капитала

Исходные данные	Величина
1 . Размер кредита	
2. Норма процента по кредиту	
3. Срок амортизации кредита	
4. Ставка капитализации по собств. капиталу	
5. Чистый операционный доход	
Расчет	
6. Часть дохода, приходящаяся на заемный капитал	(стр.1*Rm)
7. Часть дохода приходящаяся на собственный капитал	(стр. 5. - стр.6)
8. Стоимость собственного капитала	(стр.7 / стр.4)
9. Стоимость недвижимости	(стр. 1+ стр. 8)

Техника остатка для заемного капитала, подразумевает, что стоимость собственного капитала известна, а стоимость заемного капитала - нет. Последовательность определения общего коэффициента капитализации техникой остатка для заемного каптала аналогична рассмотренным выше.

Таблица 5 - Исходные данные и расчет стоимости собственности при известной стоимости собственного капитала

Исходные данные	Величина
1 . Собственный капитал	
2. Чистый операционный доход	

3. Ставка капитализации на собственный капитал	
4. Ставка капитализации на заемный капитал	
Расчет	
5. Часть дохода, приходящаяся на собственный	(стр. 1 х стр.3)
6. Часть дохода, приходящаяся на заемный капитал	(стр. 2. - стр.5)
7. Стоимость заемного капитала	(стр.6 / стр. 4)
8. Стоимость недвижимости	(стр. 1+ стр. 7)

3.3 Метод валового мультипликатора

Метод валового мультипликатора применяется для расчета рыночной стоимости недвижимости. Преимущество этого метода по сравнению с методом сравнения продаж в том, что для определения рыночной стоимости не требуется выполнения корректировок. Валовый мультипликатор показывает время окупаемости и определяется по формулам:

$$PGJm = \frac{V}{RGJ} \qquad (3.51.)$$

где V - рыночная стоимость собственности;
PGJ - потенциальный валовый доход.
Последовательность проведения расчета:
определяется средний валовый мультипликатор по объектам аналогам:

$$PGJM_{ср} = \sum_{i=1}^{n} \frac{PGJM_i}{n} \qquad (3.52.)$$

$PGJM_i$ - валовый мультипликатор i-го объекта аналога;
i - порядковый номер объекта аналога;
n - количество объектов аналогов.
определяется рыночная стоимость собственности:

$$V = PGJM_{ср} \times PGJ \qquad (3.53.)$$

где $PGJM_{ср}$ - потенциальный валовый доход по объекту оценки;
V - рыночная стоимость объекта оценки/
Кроме валового мультипликатора в оценке может использоваться действительный мультипликатор, который определяется по формуле:

$$EGJM = \frac{V}{EGJ} \qquad (3.54.)$$

где EGJ - действительный валовый доход.

Действительный мультипликатор используется для расчета общей ставки капитализации:

Общий коэффициент капитализации определяется по формуле:

$$Ro = \frac{1 - OER}{EGIM} \qquad (3.55.)$$

где OER - коэффициент операционных расходов.

Коэффициент операционных расходов определяется по формуле:

$$OER = \frac{OE}{EGJ} \qquad (3.56.)$$

где OE - годовые операционные расходы.

4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

4.1. Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж.

Последовательность применения метода сравнения продаж: исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности; определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице; сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых; приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

На первом этапе осуществляется подбор объектов-аналогов - то есть объектов, которые по своему назначению, техническим параметрам, конструктивным решениям одинаковы или близки. Объектом - аналогом может быть объект не совпадающий по назначению с объектов оценки, если его использование в оценке необходимо для получения какой-либо корректировки или если по данным рынка стоимость 1 $м^2$ отличается незначительно и оценщик располагает информацией, позволяющей учесть с помощью корректировок все существенные отличия между объектом оценки и выбранным объектом аналогом.

На втором этапе определяются единицы сравнения: 1 объект, 1 комната, 1 $м^2$ площади, 1 $м^3$ объема и др.

На третьем этапе из списка объектов аналогов выбираются только те, по которым можно выполнить корректировки для их приведения в сопоставимый вид с объектом оценки.

На четвертом этапе объекты аналоги приводятся в сопоставимый вид с объектом оценки с использованием методов корректировок.

При выполнении корректировок необходимо соблюдать правило - все корректировки делаются относительно объекта оценки.

Если объект оценки лучше объекта аналога, то корректировка по объекту аналогу делается со знаком плюс. Если объект оценки хуже объекта аналога, то корректировка по объекту аналогу делается со знаком минус.

Величины корректировок могут быть выражены в виде процентов или в виде денежных сумм. Процентные корректировки могут быть применены либо к цене, либо к единичной стоимости объекта сравнения. Все корректировки приводятся в денежное выражение.

4.2.Расчет корректировок по элементам сравнения.

Последовательность, в которой производятся корректировки, определяются, в основном, анализом рыночных данных и сложившимися традициями на рынке. Приняв определенную последовательность, шаг за шагом применяют корректировки к цене продажи сравнимого объекта. Результаты корректировки представляют в виде таблицы.

Рекомендуемая последовательность выполнения корректировок: корректировка, учитывающая различие в правах собственности для объекта оценки и объекта сравнения; корректировка, отражающая условия финансирования объекта оценки; корректировка, учитывающая разницу между фактической ценой продажи объекта сравнения и его возможной ценой, если бы он продавался в момент оценки на коммерческих условиях; корректировка, учитывающая изменение рыночных условий за период с момента продажи объекта сравнения.

Первая корректировка учитывает изменение стоимости при разных имущественных правах на недвижимость.

Вторая корректировка отражает условия финансирования объекта оценки.

Третья корректировка учитывает разницу между фактической ценой продажи объекта сравнения и его возможной ценой, если бы он продавался в момент оценки на коммерческих условиях. На этом этапе мы получаем стоимость объекта сравнения, если бы он был продан при нормальном финансировании и условиях продажи.

Четвертая корректировка учитывает изменение рыночных условий за период с момента продажи объекта сравнения. Корректировка применяется только после корректировок на права собственности, условия финансирования и условия продажи. Полученный результат определяет цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и является базой для остальных корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектом сравнения.

В том случае, когда по вышеназванным параметрам объекты - аналоги и объект оценки совпадают основными корректировками являются: корректировки на площадь или объем, корректировка на срок службы, корректировка на месторасположение, на материал стен, перекрытия и другие физические и экономические характеристики, компоненты стоимости. Все названные в настоящем пункте корректировки могут выполняться в любой последовательности.

Для выделения элементов и измерения корректировок применяют количественные и качественные методы.

К количественным методам относят: анализ парного набора данных; статистический анализ; графический анализ; анализ тенденций; анализ издержек; анализ вторичных данных.

К качественным методикам относят: относительный сравнительный анализ; распределительный анализ; индивидуальные опросы.

В ряду вышеперечисленных методов наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Сравнительный анализ - это анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Статистический анализ применяется при наличии на рынке существует большой набор сделок по продажам объектов, аналогичных оцениваемому.

Анализ парного набора данных применения при сравнении двух и более рыночных продаж с целью получения величины корректировки для одного параметра. Абсолютная точность достигается в случае совпадения у объектов всех параметров, кроме одного.

Относительный сравнительный анализ проводится на основе изучения и анализа данных рынка недвижимости по сравнимым продажам. Выявляются сравнимые характеристики превышающими, равными или недостающими по отношению к объекту оценки. Метод напоминает анализ парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

Проведение сравнительного анализа включает выполнение следующих этапов: определение элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; измерение разницы в каждом элементе сравнения с использованием количественных или качественных методов; проведение окончательной коррекции для каждого объекта сравнения и применение ее к продажной цене; анализ скорректированных продажных цен с целью получения единого показателя стоимости.

Метод сравнения продаж применим только для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может только определить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации, так как любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Корректировка на право собственности проводится в том случае, если объект оценки отличается по сравнению с объектом - аналогам имущественными правами на недвижимость. Для определения корректировки на срок аренды необходимо иметь следующие данные:

- рыночную арендную плату - Ар;
- контрактную арендную плату - Ак;
- удельный вес не сданных в аренду помещений - Уд %;

- расходы на управление - Δ ОЕ;
- общий коэффициент капитализации Ro.

Последовательность определения корректировки на право собственности: определяется разница между контрактной и рыночной арендной платой:

$$\Delta A = Ap - Ak \qquad (4.57.)$$

определяется действительный платеж:

$$\Delta Aд = \Delta A \times (1-Ha) \qquad (4.58.)$$

где На - недобор арендной платы в долях единицы
определяется чистый арендный доход:

$$\Delta NOI = \Delta aд - \Delta OE \qquad (4.59.)$$

где ОЕ - изменение операционных расходов.

Рассчитывается стоимость корректировки на право собственности

$$\Delta V = \frac{\Delta NOI}{R_o} \qquad (4.60.)$$

ТЕМАТИКА ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Понятия и принципы оценки недвижимости

Основная нормативная база оценки. Особенности оценки в РБ.Классификация объектов недвижимости. Структура рынка недвижимости. Права на недвижимость. Понятие стоимости и цены. Договорная документация. Физические характеристики объекта недвижимости.

Тема 2. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным методом.

По собранным исходным данным определяем стоимость объектов недвижимости затратным методом в следующей последовательности

- определяется стоимость земли как свободной и доступной для эффективного использования;
- оценивается восстановительная или заменяющая стоимость объекта на дату оценки;
- рассчитываются косвенные затраты, имеющие место в период после окончания строительства и до начала его нормального функционирования.
- оценивается подходящая для данного объекта величина предпринимательской прибыли;
- определяется накопленный износ сооружения;
- определяется восстановительная или заменяющая стоимость сооружения с учетом износа;
- оценивается восстановительная или заменяющая стоимость вспомогательных сооружений с учетом износа;
- оценивается рыночная стоимость полного права собственности недвижимости.

Тема 3. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости доходным методом

Сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок условиям аренды, величинам операционных расходов и т.д.;

- определение стоимости собственности путем капитализации будущих доходов
- определение чистого операционного дохода йствительный валовый доход.

Состав эксплуатационных расходов. Постоянные и переменные расходы.

Этапы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Проведение оценки.

Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Оценка недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации

Методы определения коэффициента капитализации для оценки недвижимости

ПРИМЕРНЫЕ ЗАДАЧИ

Задача 1. Определите какое количество жилых домов целесообразно построить инвестору на земельном участке в 10 га, если известно, что стоимость одного дома на рынке недвижимости 90 тыс.бел.руб Затраты на возведение одного дома 85 тыс.бел.руб. Каждый новый дом уменьшает затраты на строительство на 6 тыс.бел.руб, а рыночная стоимость продажи одного жилого дома снижается с каждым новым домом на 8 тыс.бел.руб. Какие принципы оценки используются при решении данной задачи инвестором?

Задача 2. Какой первоначальный вклад на счет в банк должен сделать инвестор, чтобы через 10 лет текущий остаток вклада на банковском счету составил 310 тыс. бел.руб.? Годовая норма процента равна 10%

Задача 3. Стоимость 1 кв.м объекта недвижимости составляет 1 900 бел.руб. Ежегодное повышение стоимости составляет 10%. Определите стоимость объекта недвижимости через 10 лет.

Задача 4. Рассчитать величину действительного валового дохода для целей оценки. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, – 800 $м^2$, годовая ставка арендной платы – 800 бел.руб. за 1 $м^2$, потери от недогрузки площадей– 15%, от недобора платежей с арендаторов– 10%, прочие доходы- 70 000 бел.руб.

ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

1. Принципы оценки недвижимости
2. Порядок проведения оценки. Сбор и анализ материалов, необходимых для проведения оценки.
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов машин, механизмов и нематериальных активов.
4. Оценка восстановительной и замещающей стоимости улучшений. Структура и элементы стоимости строительства.
5. Методы расчета прямых издержек при оценке стоимости улучшений.
6. Определение косвенных издержек и прибыли предпринимателя при оценке машин, механизмов и нематериальных активов затратным подходом.
7. Определение накопленного износа улучшений.
8. Метод прямой капитализации.
9. Метод капитализации по норме отдачи (дисконтированный денежный поток).
10. Метод валовой ренты. Метод остатка.
11. Индексный метод. Порядок и особенности расчета оценочной стоимости.
12. Оценка недвижимости методом капитализации дохода
13. Виды стоимостей объектов недвижимости
14. Определение износа объектов недвижимости
15. Понятие недвижимости и ее состав
16. Согласование результатов оценки
17. Понятие сервитута
18. Классификация видов стоимости
19. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости
20. Рынок недвижимости
21. Процесс оценки
22. Цели оценки
23. Понятия цены и рыночной стоимости недвижимости
24. Составление плана оценки
25. Оценка рыночной стоимости недвижимости затратным методом.
26. Оценка недвижимости методом сравнительных продаж
27. Методы управления недвижимости с целью повышения ее эффективности
28. Метод капитализации земельной ренты
29. Метод сравнения городов. Метод техники остатка.
30. Метод аллокации (Метод переноса).
31. Адаптированный метод капитализации
32. Оценка первоначальной стоимости
33. Понятие и основные цели оценки. Виды стоимости.
34. Методы оценки недвижимости
35. Основные этапы процесса оценки.
36. Определение недвижимости, ее особенности как объекта оценки.
37. Классификация объектов недвижимости.
38. Физические характеристики объекта недвижимости.

39. Рынок недвижимости, его структура, факторы, влияющие на его функционирование.
40. Оценка состояния зданий и сооружений.
41. Методы доходного подхода: метод валовой ренты.
42. Методы доходного подхода: метод капитализации дохода.
43. Методы доходного подхода: метод дисконтирования денежных потоков.
44. Структура стоимости строительства. Строительные нормы и правила.
45. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения.
46. Функциональный износ объектов
47. Виды физического износа объектов недвижимости
48. Анализ рынка недвижимости и его оценка
49. Методы сравнительного подхода: метод парных продаж.
50. Оценка неполных прав собственности.
51. Оценка земельных участков.
52. Оценка квартир.
53. Оценка офисных зданий и помещений.
54. Переоценка основных фондов предприятий.
55. Оценка магазинов и торговых центров.
56. Оценка гостиниц.
57. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь
58. Кадастровая и индивидуальная оценка.
59. Методы оценки.
60. Методы расчета стоимости.
61. Понятие рыночной стоимости земельного участка.
62. Метод последовательного внесения корректировок.
63. Метод относительного сравнительного анализа.
64. Метод ранжирования.
65. Стоимость права аренды земельных участков и методы ее определения.
66. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда.
67. Размер арендной платы за земельный участок.
68. Государственный земельный кадастр. Структура и назначение ГЗК.
69. Выдача сведений из государственного земельного кадастра.
70. Реестр цен на земельные участки.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основная литература

1. Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК,2018. - 238 с.
2. Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 104 с.
3. Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
4. Литовченко, В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В.А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. – 157 с
5. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса / В.Е. Есипов Г.А., Маховикова, В.В. Терехова. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 с.
6. Яромич Н.Н Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений) для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»: Методические рекомендации по выполнению курсового проекта и раздела дипломного проекта . – Брест.: 2016. – 89с.
7. Яромич Н.Н Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест) для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»: Методические рекомендации по выполнению курсового проекта и раздела дипломного проекта . – Брест.: 2016. – 89с.
8. Ломакин Г.В. Оценка земли и иной недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.:ГУЗ, 2001. – 212с.
9. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства /Н. Е. Симионова. – М.: Феникс, 2006. - 320 с.

Дополнительная литература

10. Симионова, Н. Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. - М.: Феникс, 2015. - 368 с.
11. Тиндова, М. Г. Интеллектуальная обработка информации в области оценки недвижимости / М.Г. Тиндова. - М.: Синергия, 2015. – 273 с
12.Оценка собственности в 4-х частях. Часть 1. Оценка недвижимости / под ред. П.Г. Грабового, С.П. Короселева. - М.: МГСУ, 2003. - 180 с.
13.Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А. Н. Асаул. – М.: Питер, 2007. - 624 с.
14. Дудко В.Ф. Земельный кадастр: Учебное пособие. – БСХА. Горки, 1994. – 176с.
15. Земельный кадастр: Теория, методика, практика: Учеб. пособие / Под общ. ред. А.А. Варламова.- М.: ГУЗ, 2000.- 532 с.

16. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 6 октября 2016 г. № 19 ”Об утверждении Правил профессиональной этики оценщика“.
17. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23 марта 2018 г. № 213 « О вопросах проведения оценки стоимости объектов гражданских прав».

Нормативные документы

18. СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения»
19. СТБ 52.0.02-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения»;
20. СТБ 52.1.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»;
21. СТБ 52.2.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков»;
22. СТБ 52.3.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества»;
23. ТКП 52.7.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности».
24. ТКП 52.7.01-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности", утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 13 января 2017 г. N 6;
25. ТКП 52.0.01-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения", утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 7 февраля 2018 г. N 17;
26. ТКП 52.2.07-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков", утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 7 февраля 2018 г. N 17;.