

Д. В. Печуро

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Конспект лекций

Витебск
2015

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Учреждение образования
«Витебский государственный технологический университет»

Д. В. Печуро

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Конспект лекций

для студентов специальности 1-25 01 04 «Финансы и кредит»

Витебск
2015

УДК 332.28
ББК 65.22
П 31

Рецензенты :

начальник управления экспертизы оценки и реформирования государственного имущества фонда «Витебскоблмушество» Боровикова Л.Н.;
заместитель начальника центра бухгалтерского учета и финансов УО «ВГТУ», старший преподаватель кафедры экономики УО «ВГТУ» Дулебо Е.Ю.

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом УО «ВГТУ», протокол № 6 от 29.06.2015.

П 31 Печуро, Д.В. Оценка недвижимости : конспект лекций / Д. В. Печуро. – Витебск : УО «ВГТУ», 2015. – 59 с.

ISBN 978-985-481-388-2

Пособие раскрывает основные темы дисциплины в соответствии с учебной программой курса «Оценка недвижимости», утвержденной НМС УО «ВГТУ». Рассмотрена характеристика и классификация объектов недвижимости, правила функционирования рынка недвижимости, законодательство в области оценочной деятельности, принципы, цели и методы оценки, порядок проведения расчетов с использованием функций сложного процента, определение стоимости недвижимости с использованием затратного, доходного и сравнительного методов оценки и соответствующих им методов расчета стоимости, а также особенности оценки земельных участков.

УДК 332.28
ББК 65.22

ISBN 978-985-481-388-2

© УО «ВГТУ», 2015

СОДЕРЖАНИЕ

1 Недвижимость как специфический товар	4
2 Рынок недвижимости	13
3 Правовые и методические основы оценочной деятельности	18
4 Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента	29
5 Затратный метод оценки недвижимости	33
6 Доходный метод оценки недвижимости	40
7 Сравнительный метод оценки недвижимости	47
8 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости и ипотечно-инвестиционный анализ	51
9 Оценка земельных участков	54
Литература	58

1 НЕДВИЖИМОСТЬ КАК СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ТОВАР

Согласно Гражданскому кодексу Республики Беларусь к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации. Организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обязаны удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации либо путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является публичной. Организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих на момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества. Обобщенная информация о принадлежащих физическому или юридическому лицу правах на объекты недвижимого имущества предоставляется только в случаях, предусмотренных законодательными актами.

К специфическим характеристикам недвижимости как товара, обращающегося на данном рынке, относится, в первую очередь, его стационарность (неподвижность). Объекты недвижимости неотделимы от местности, в которой они находятся, и покупатель недвижимости приобретает с ней весь спектр характеристик местности. Неповторимость, уникальность, разнородность образуют еще одну группу признаков недвижимости. Объекты могут отличаться по размерам и планировке, качеству и системам коммунального обслуживания (водопровод, канализация, отопление, кондиционирование, лифты и т. д.) конструктивным элементам и отделке.

Еще одна характерная черта недвижимости – это долговечность, которая выше, чем у других товаров. Долговечность накладывает на собственника объекта недвижимости обязанности по проведению ремонтов (капитальных и косметических) и контролю темпов физического износа.

Объекты недвижимости характеризуются еще и длительностью создания. Средняя продолжительность цикла строительства или реконструкции составляет 2–3 года. Недвижимости как товару присуще несоответствие характеристик товаров (асимметрия представлений о товаре) – объектов недвижимости с точки зрения производителя и потребителя. С позиций потребителя, в частности, в качестве товара, удовлетворяющего потребность в жилье, в большинстве случаев рассматриваются квартира или часть жилого дома, а с позиций строительной организации производимым товаром является законченный многоквартирный или блокированный дом.

Недвижимость – дорогой товар и для его приобретения часто используются сложные финансовые схемы, включающие залог или зачет стоимости прежнего объекта недвижимости, различные виды ипотек и др. Права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличны от прав владения другими товарами и являются предметами сделки. Из-за сложности процедуры передачи прав на объекты недвижимости устанавливается низкий уровень ее ликвидности как товара, т. е. ее нельзя быстро реализовать.

Объектами оценки при определении стоимости недвижимости являются: улучшения, единый объект недвижимого имущества, недвижимые улучшения, элементы единого объекта недвижимого имущества с учетом имущественных прав на них.

1. Улучшения: все изменения, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию единого объекта недвижимого имущества или его элементов. Улучшения могут быть делимыми и неделимыми, законченные строительством и не законченные строительством, основными и вспомогательными. К улучшениям относятся недвижимые улучшения и прочие объекты.

Недвижимые улучшения: все объекты, являющиеся результатом деятельности человека и прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым улучшениям относятся: многолетние насаждения, капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения, элементы капитальных строений.

- многолетние насаждения: объекты растительного мира, в том числе деревья, кустарники, газоны, цветники.

- капитальное строение: любой объект на земле, над землей или под землей законченный строительством, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно; назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества прав на него и сделок с

ним. К капитальным строениям относятся здания, сооружения, инженерные сети и (или) их элементы.

- здание: строительная система, состоящая (по мере необходимости) из надземной, наземной и подземной частей, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. К зданиям относятся, в том числе жилые дома, гаражи, садовые домики (дачи) и другие объекты в соответствии с законодательством.

- сооружение: объемная, плоскостная или линейная строительная система, смонтированная на фундаменте или под землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций, и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и т. д. или единичный продукт строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

- инженерные сети: трубопроводы, кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, промышленных предприятий и в зданиях или линейные сооружения с технологическими устройствами на них, предназначенные для транспортирования жидкости, газов, передачи энергии, сигналов.

- элементы капитального строения: части, элементы, которые можно выделить в капитальном строении, в том числе строительные системы, имеющие только несущие конструкции, конструкции общие для всех частей, набор необходимых инженерных сетей и отделки. Элементами капитального строения являются помещения, изолированные помещения, машино-места, благоустройство, долгоживущие конструктивные элементы, краткоживущие конструктивные элементы, вложения в капитальные строения и др.

- помещение: замкнутое пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение, архитектурно-художественное оформление и ограниченное строительными конструкциями.

- изолированное помещение: внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.), либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию, путем установления сервитута; назначение, местонахождение внутри строения, площадь которого описана в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества прав на него и сделок с ним.

•машино-место: площадь, выделенная под место стоянки одного транспортного средства в специально оборудованном здании и сооружении, предназначенном для хранения транспортных средств.

•благоустройство: совокупность работ или затрат, осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий на объекте недвижимости. К благоустройству относятся: инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммуникационных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения, расчистка, осушение, озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижение уровня шума и др.).

2. Единый объект недвижимого имущества: совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них (далее – объект недвижимости) Для целей оценки стоимости к объекту недвижимости могут приравниваться улучшения с передаваемыми имущественными правами на земельный участок. Например, если оцениваются сборно-разборные торговые павильоны, расположенные на земельном участке, предназначенном для обслуживания данных торговых павильонов.

В качестве сделок признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Цель любой сделки - приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с Законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражение воли одной стороны.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двухсторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации. К основным видам сделок с недвижимостью относятся:

- купля-продажа;
- мена и обмен;
- дарение;
- наследование;
- рента;
- ипотека;
- аренда;
- лизинг.

По договору **купли-продажи** продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. Договор должен быть

нотариально удостоверен, если хотя бы одной из сторон является гражданин, и зарегистрирован в государственных органах. Поскольку здания, сооружения и т.п. объекты находятся на земле, покупателю такой недвижимости передаются права на пользование земельным участком, на котором они располагаются и без которого пользование недвижимостью невозможно.

При продаже жилого дома, его части или отдельной квартиры сохраняется право пользования соответствующей частью жилого помещения за лицами, которые имели его до продажи, не будучи собственниками. В случае нарушения прав этих лиц договор купли-продажи считается недействительным.

По договору **мены** между сторонами производится обмен одного имущества на другое. При этом каждый из участвующих в договоре мены считается продавцом имущества, которое он дает, и покупателем имущества, которое он получает. Право собственности в этой сделке переходит к сторонам одновременно после исполнения обеими сторонами обязательств передать объекты недвижимости.

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного жилищного фонда имеет право с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов семьи произвести **обмен** занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или арендатором, в т. ч. с проживающим в другом населенном пункте. Также наниматель может передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Дарение - безвозмездная передача недвижимости собственником другому лицу, к которому переходит право собственности. Дарение оформляется в виде юридического документа - дарственной.

Для сделки дарение есть ограничения. Если объект недвижимости находится в общей совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников. Для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника недвижимости.

В сделке дарения одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

Наследование осуществляется по закону и по завещанию. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку это не определено завещанием. Если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследователей не принял наследства, либо все наследники лишены завещателем наследства, имущество умершего по праву наследования переходит к государству. При наследовании по закону наследниками первой очереди являются дети (в т. ч. усыновленные), супруг(а) и родители (усыновители) умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти. В случае оформления завещания, последнее должно быть составлено

письменно с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально удостоверено.

Рента. В этом виде сделки получатель ренты - собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога.

Ипотека - получение кредита под залог недвижимого имущества. Институт ипотеки предполагает регистрацию отношений кредитора и заемщика в специальных документах, имеющих юридическую силу, а также удостоверение прав собственности заемщика на закладываемую недвижимость. Договор об ипотеке должен быть нотариально заверен. Ипотека регистрируется в государственном регистре по месту нахождения объекта недвижимости.

По договору **аренды** (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество во временное пользование за плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или иных целей.

Лизинг - это долгосрочная аренда, иногда на весь срок службы объекта недвижимости, допускающая возможность выкупа объекта недвижимости лизингополучателем у лизингодателя (собственника недвижимости). После истечения срока лизингового договора лизингополучатель либо возвращает имущество лизингодателю, либо продлевает срок договора, либо же выкупает имущество по остаточной стоимости.

Действительность сделок с недвижимостью определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Если хотя бы одно из вышеперечисленных условий не будет соблюдено, то сделка считается недействительной.

Сделка считается ничтожной, если:

- совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- волеизъявление не соответствует подлинной воле;
- нарушены форма сделки и требования о ее государственной регистрации;
- сторона сделки недееспособна, т.е. неспособна понимать значение своих действий;
- сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Порядок и принципы налогообложения объектов недвижимости установлены Налоговым кодексом Республики Беларусь с дополнениями и изменениями. Главным контролирующим органом, осуществляющим регулирование и управление в сфере налогообложения, является Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь.

Сущность налога состоит в изъятии государством в свою пользу определенной части валового внутреннего продукта, в виде обязательного взноса. Цель взимания налога – финансовое обеспечение расходов, осуществляемых государством в процессе своей деятельности.

Плательщиками налога на недвижимость признаются организации и физические лица.

Объектами налогообложения налогом на недвижимость признаются:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, являющиеся собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении плательщиков-организаций;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие плательщикам – физическим лицам;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые в финансовую аренду (лизинг), определяемую в соответствии с законодательством как финансовый лизинг, организациями у белорусских организаций (индивидуальными предпринимателями у организаций), в случае, если по условиям договора финансовой аренды (лизинга) эти объекты не находятся на балансе организаций-лизингодателей;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство, или у физических лиц (как признаваемых, так и не признаваемых налоговыми резидентами Республики Беларусь);

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, подлежащие государственной регистрации, состоящие на учете (находящиеся на балансе) плательщиков-организаций, до их государственной регистрации;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, находящиеся в государственной собственности, переданные в безвозмездное пользование акционерным обществам, созданным в процессе преобразования арендных, коллективных (народных), государственных, государственных унитарных предприятий;

- здания, сооружения и передаточные устройства сверхнормативного незавершенного строительства плательщиков-организаций.

Налоговая база налога на недвижимость определяется:

1. Организациями, исходя из наличия на 1 января календарного года:

капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, учитываемых в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы (учитываемых в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения);

иных капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения);

объектов сверхнормативного незавершенного строительства по стоимости, определяемой путем суммирования прямых и косвенных затрат по строительству объектов сверхнормативного незавершенного строительства, отраженных в бухгалтерском учете в установленном порядке (в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения);

2. Физическим лицам – исходя из оценки принадлежащих им капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, порядок которой утверждается Президентом Республики Беларусь.

Годовая ставка налога на недвижимость устанавливается:

для организаций, в размере 1 процента;

для физических лиц, в том числе зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, для гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, садоводческих товариществ, жилищно-строительных, потребительских кооперативов, товариществ собственников, созданных для обслуживания жилых домов, в части, приходящейся на граждан – членов кооперативов, товариществ, – в размере 0,1 процента.

Годовая ставка налога на недвижимость для организаций, имеющих объекты сверхнормативного незавершенного строительства, за исключением организаций, имеющих объекты сверхнормативного незавершенного строительства и завершающих строительство таких объектов в сроки, определенные Советом Министров Республики Беларусь, а также организаций, реализующих планы модернизации, при условии их включения в перечень организаций, которым Советом Министров Республики Беларусь определены показатели эффективности развития согласно планам модернизации, устанавливается в размере 2 процентов от стоимости объектов сверхнормативного незавершенного строительства.

Местные Советы депутатов имеют право увеличивать (уменьшать) не более чем в два с половиной раза ставки налога на недвижимость отдельным категориям плательщиков.

Налоговым периодом по налогу на недвижимость признается календарный год.

Годовая сумма налога на недвижимость исчисляется как произведение налоговой базы и налоговой ставки.

Исчисление годовой суммы налога на недвижимость физическим лицам производится налоговым органом ежегодно на 1 января каждого налогового периода.

Физические лица уплачивают налог на недвижимость не позднее 15 ноября текущего года на основании извещения налогового органа, ежегодно вручаемого до 1 августа текущего налогового периода.

Организации не позднее 20 марта отчетного года представляют в налоговые органы по месту постановки на учет налоговые декларации (расчеты) по налогу на недвижимость.

Уплата налога на недвижимость производится организациями по их выбору один раз в год в размере годовой суммы налога не позднее 22 марта налогового периода или ежеквартально не позднее 22-го числа третьего месяца каждого квартала в размере одной четвертой годовой суммы налога.

2 РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения в определенном “месте” осуществляется передача прав собственности 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 образованием здесь понимается сложившаяся система территориального размещения объектов недвижимости (город, населенный пункт) и функций, которые они выполняют в интересах удовлетворения социально-экономических потребностей населения этих образований.

В отличие от других видов рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей:

1. Локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды.

2. Значительно меньшее число сделок купли-продажи.

3. Владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы на сделки.

4. Сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права).

5. Рынок недвижимости несовершенен, поскольку практически все признаки совершенного рынка ему не присущи:

- покупатели и продавцы не имеют точной информации о ценах;
- продукт на рынке сильно дифференцирован;
- недвижимость является неперемещаемым товаром;
- продавцов и покупателей на рынке относительно немного и может сложиться ситуация, что отдельные крупные продавцы или покупатели могут влиять на рыночную цену;

- спрос и предложение неэластичны по цене;

- издержки на осуществление сделок сравнительно высоки.

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

Спрос - это количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Формируется же спрос на недвижимые объекты под влиянием многочисленных факторов.

1. Экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса; уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей; уровень деловой активности населения; возможность привлечения заемных средств; стоимость строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение.

2. Социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения; образовательный уровень и др.

3. Природно-климатическая среда: климат; продолжительность времен года; водный и тепловой режим; тип почв; запас питательных веществ в почве; экология.

4. Административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

5. Окружающая среда: состояние социальной инфраструктуры; транспортные условия; местонахождение недвижимости.

6. Национальные и культурные условия, традиции населения.

7. Политические факторы: степень совершенства законодательства, уровень стабильности.

Предложение - это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени.

В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов - предложение уже существующей и новой недвижимости. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время, основной тенденцией является преобладание предложения существующей недвижимости, что связано с ее долговечностью.

Следует отметить, что изменение предложения земли и других объектов недвижимости фактически требует значительного времени, в связи с чем принято различать предложение:

- в краткосрочном (от даты принятия решения об осуществлении проекта до даты завершения строительства) периоде. Так как предложение земли в целом как природного ресурса постоянно (искусственное увеличение территорий, например, за счет смыва или освоения морского шельфа, требует таких значительных капиталовложений, что такие дополнительные территории правильнее будет относить к средствам производства), то цена земли, также как и других объектов недвижимости, будет определяться исключительно спросом. При падении спроса снизится и равновесная рыночная цена. Заметим, что при

падении цены практически до нуля предложение объектов недвижимости не уменьшится. Это означает, что альтернативная стоимость “чистой” земли равна нулю; такая ситуация на практике уменьшает действенность ценового механизма и приводит к тому, что для земли (и недвижимости в целом) в течение существенного периода времени предложение неизменно. Кроме того, недвижимость, в отличие от других потребительских товаров, имеет несопоставимо длительный срок жизни. Здания и сооружения городской застройки, как правило, имеют эксплуатационный срок жизни до 100 и более лет. Если не говорить о более долгосрочной перспективе, то здания и сооружения так же неизменны, как и земля, на которой они расположены. В результате объекты недвижимости по мере строительства накапливаются и образуют существенный “запас”, что приводит к ослаблению влияния на цены поступающего на рынок нового предложения. То есть предложение существующей недвижимости всегда преобладает над предложением новой недвижимости, и цены, как правило, определяются спросом.

- в среднесрочном (около 10 лет) и долгосрочном периоде. Очевидно, что использование обществом объектов недвижимости по одному назначению является абстрактной гипотезой. Объективной реальностью является существование множества видов использования объектов недвижимости, которые, как правило, конкурируют между собой и которые как ограниченные ресурсы необходимо эффективно распределять в соответствии с предпочтениями каждого потребителя и общества в целом. Так, в реальной жизни использование земли не однородно: различают земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, и земли, предназначенные для городского строительства. Внутри каждого вида использования существует большое разнообразие типов использования. Например, сельскохозяйственные земли могут использоваться для производства продуктов овощеводства или животноводства, а городские земли могут использоваться для размещения на них офисной, торговой, жилой или производственных функций. Если мы вводим предположение о возможности нескольких альтернативных использований объектов недвижимости, то, с точки зрения какого-либо одного использования, предложение не может рассматриваться как постоянное, так как всегда может быть дополнено за счет объектов недвижимости другого использования, если последнее не является наиболее эффективным. Тогда предложение объектов недвижимости описывается стандартной кривой. Чем больше цена объекта недвижимости, тем больше предложение, которое формируется, в том числе и за счет изменения типов существующего использования.

Итак, изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано:

- за счет строительства новой или реконструкции существующей недвижимости;
- за счет изменения типа использования;

• за счет изменения существующих прав на недвижимость без физического изменения недвижимости.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, уплаченная за товар, услуги, имущество, объекты гражданских прав.

Затраты; расходы; издержки - денежное выражение величины ресурсов, требуемых на создание или производство объекта оценки, продукции, оказания услуг, выполнения работ и их реализацию или приобретение. Цена, уплаченная покупателем за объект оценки или объект-аналог, становится для него затратами на его приобретение.

Стоимость - экономическая категория, которая определяет расчетный денежный эквивалент, отражающий представление о ценности (полезности) соответствующего объекта гражданских прав.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы и подвержены воздействию физической среды. Каждый участок имеет уникальные черты. Рынок в Москве отличается от рынка в Витебске: сделки регулируются различными законами, осуществляются в различных климатических и экономических условиях.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно сегментировать по различным признакам.

По способу совершения сделок на рынке недвижимости выделяют следующие его составляющие.

Первичный рынок - это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих республиканских и коммунальных органов власти (за счет приватизации государственных предприятий, жилых объектов и вещных прав) и строительные компании - поставщики жилой и нежилой недвижимости. Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства. Учитывая, что потребности населения в жилье, предпринимателей - в коммерческой недвижимости, далеки от должного удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости может происходить только с учетом нового строительства, т. е. первичного рынка.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику - физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (например, техногенная катастрофа, неблагоприятная экологическая обстановка и т. д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке. В то же время рост затрат на строительство приводит к увеличению цен на первичном рынке жилья, что тут же сказывается на росте цен на вторичном рынке.

Организованный рынок - это хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием

лицензированных профессиональных посредников. Этот рынок гарантирует юридическую чистоту сделок и защиту прав их участников. Неорганизованный (уличный) рынок не всегда обеспечивает надежность совершаемых операций.

По виду объекта (товара): земельный рынок, рынок зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав и иных объектов.

По географическому фактору: каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок; даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия (местный, городской, региональный, национальный, мировой).

По стоимости: рынок дорогой недвижимости, массовый рынок относительно недорогой недвижимости.

По степени готовности к эксплуатации: существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства.

По форме собственности: государственных объектов и частных объектов.

По виду сделок: купли-продажи, аренды, инвестиций, ипотеки, залога и др.

По использованию (функциональному назначению): рынок жилья, рынок нежилых помещений (коммерческой недвижимости), рынок недвижимости промышленного и сельскохозяйственного назначения.

3 ПРАВОВЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка недвижимости необходима собственникам и другим участникам рынка недвижимости по нескольким причинам:

- 1) недвижимость – сложный товар и его объективная оценка требует учета множества факторов, а, следовательно, большого количества времени;
- 2) как правило, купля-продажа и другие сделки с недвижимостью происходят относительно редко в жизни отдельного человека, поэтому приобрести необходимый опыт затруднительно;
- 3) взгляд на стоимость недвижимости у разных сторон сделки не может быть объективным, поскольку затрагиваются их финансовые интересы.

Все это вызывает необходимость в независимых субъектах, профессионально занимающихся оценкой недвижимости, – оценщиках.

Определение стоимости объектов оценки проводят в целях:

- 1) продажи без проведения аукциона либо конкурса, включая продажу имущества в процедуре экономической несостоятельности (банкротства);
- 2) внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;
- 3) продажи на торгах (аукционе и по конкурсу), в том числе в процедуре банкротства;
- 4) передачи в залог (ипотеку);
- 5) безвозмездного отчуждения;
- 6) безвозмездной передачи;
- 7) передачи в безвозмездное пользование, аренду;
- 8) передачи в доверительное управление;
- 9) мены;
- 10) наследования имущества;
- 11) разрешения имущественных споров;
- 12) возмещения убытков (ущерба);
- 13) реализации управленческих решений, за исключением перечисленного выше;
- 14) постановка на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно;
- 15) разделения (выделения) первоначальной стоимости инвентарного объекта;
- 16) иных, не противоречащих законодательству.

Главным нормативным документом, регулирующим оценочную деятельность в Республике Беларусь является Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 г. № 615, которым утверждено Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

Полномочия по организации оценочной деятельности Указом представлены Государственному комитету по имуществу (ГКИ), который:

- ведет государственный реестр оценщиков;

- представляет интересы Республики Беларусь в международных организациях по вопросам оценки стоимости объектов гражданских прав;

- принимает нормативные правовые акты в области оценки стоимости объектов гражданских прав;

- обеспечивает взаимодействие и координацию действий республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, в области оценочной деятельности;

- осуществляет иные полномочия в области оценки стоимости объектов гражданских прав в соответствии с законодательством.

В 2007 г. ГКИ разработаны стандарты по оценке (действующая редакция 2011 года с изменениями):

- СТБ 52.0.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения;

- СТБ 52.0.02-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения;

- СТБ 52.1.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса);

- СТБ 52.2.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков;

- СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества;

- СТБ 52.4.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов;

- СТБ 52.5.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности;

- СТБ 52.6.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств.

Виды оценки:

Внутренняя оценка – оценка стоимости, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения без привлечения исполнителя оценки;

Независимая оценка – оценка стоимости, проводимая исполнителями оценки на основании договоров либо постановлений (определений), вынесенных судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс;

Обязательная оценка – оценка стоимости, обязательность проведения которой установлена законодательством. Проведение оценки стоимости объектов оценки является обязательным:

•при продаже в процессе конкурсного производства имущества лица, признанного экономически несостоятельным или банкротом, для определения начальной цены этого имущества на публичных торгах. Оценивается стоимость имущества, выставяемого на торги;

•при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кредитного договора) залога имущества, кроме денежных средств. Оценивается стоимость имущества, передаваемого в залог;

•при внесении неденежного вклада в уставный фонд юридического лица. Оценивается стоимость вносимого в уставный фонд неденежного вклада;

•при совершении сделки, предусматривающей отчуждение государственного имущества, либо сделки, которая может повлечь отчуждение государственного имущества, кроме имущества, относимого к оборотным активам юридических лиц государственной формы собственности. Оценивается стоимость соответствующего имущества, подлежащего отчуждению;

•при возмездном приобретении Республикой Беларусь, ее административно-территориальной единицей, юридическим лицом государственной формы собственности недвижимого имущества. Оценивается стоимость приобретаемого имущества;

•в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Обязательная оценка может быть внутренней и (или) независимой, если в акте законодательства прямо не предусмотрено, что такая оценка должна быть только независимой.

Субъекты оценочной деятельности:

Оценщик - аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя – исполнителя оценки. Лица, претендующие на получение свидетельства об аттестации оценщика, должны иметь высшее экономическое, юридическое или техническое образование. Для оценки каждого вида объектов оценки необходимо получить отдельное свидетельство об аттестации оценщика. Оценка объектов по СТБ 52.4.01 и СТБ 52.6.01 объединена в одну аттестацию с выдачей единого свидетельства. Чтобы претендовать на свидетельство по оценке предприятий (бизнеса), необходимо быть аттестованным по всем остальным видам объектов оценки. Свидетельство выдается по результатам аттестационного экзамена сроком на три года. Срок действия свидетельства может быть продлен по его окончании на три года по заявлению оценщика по результатам проверки заключений и отчетов, выполненных оценщиком.

Исполнитель оценки - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность. Юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в

штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы.

Заказчик оценки - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, заключившее договор с исполнителем оценки по проведению независимой оценки, либо суд, орган уголовного преследования или орган, ведущий административный процесс, вынесший постановление (определение) о необходимости проведения оценки стоимости.

Методы оценки:

- рыночные методы оценки:

- сравнительный метод, основанный на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;

- доходный метод, основанный на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;

- затратный метод, основанного на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, или на разнице активов баланса и обязательств по пассивам баланса;

- иные методы оценки:

- индексный метод, основанный на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки, за исключением предприятий как имущественных комплексов;

- метод балансового накопления активов, основанный на использовании данных бухгалтерского учета на дату оценки и применяемого для определения оценочной стоимости предприятий как имущественных комплексов;

- метод кадастровой оценки, основанный на использовании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах.

Виды стоимости (рассчитываются рыночными методами оценки):

Рыночная стоимость представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;

- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;

- объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;

- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;

- на продавца не налагаются дополнительные обязательства, кроме обязательства передать объект оценки, а на покупателя не налагаются дополнительные обязательства, кроме обязательства принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

Рыночная стоимость может определяться в наиболее эффективном и текущем использовании.

Балансовая стоимость представляет собой стоимость имущества, отраженную в бухгалтерском балансе.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость объекта оценки, определяемую для конкретного инвестора или группы инвесторов, учитывающую индивидуальные требования к инвестициям и целесообразность инвестирования при установленных инвестиционных целях.

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость объекта оценки, определяемую при вынужденном отчуждении, когда срок продажи объекта оценки меньше среднего срока реализации объектов-аналогов по рыночной стоимости.

Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость (приращение стоимости), превышающую рыночную стоимость и отражающую определенные свойства актива, имеющего ценность только для специального покупателя. Специальная стоимость возникает, если покупатель имеет интерес к активу, связанному с объектом оценки экономически, географически, функционально или юридически, а также при слиянии двух или более предприятий. Синергетическая стоимость представляет собой конкретный пример специальной стоимости.

Синергетическая стоимость представляет собой дополнительную стоимость, создаваемую за счет сочетания двух или более имущественных интересов, когда стоимость имущественного интереса, получаемая в результате их объединения, выше чем сумма стоимости первоначальных имущественных интересов.

Утилизационная стоимость представляет собой стоимость объекта оценки или объекта-аналога, равную суммарной рыночной стоимости частей (элементов, материалов, конструкций), на которые можно разделить объект оценки или объект-аналог, а при необходимости – за минусом затрат на его разделение и затрат на утилизацию. В случае, если в результате расчетов величина утилизационной стоимости получается отрицательной, то утилизационная стоимость принимается равной нулю.

Скраповая стоимость (стоимость лома) представляет собой стоимость, которую актив будет иметь в случае нецелесообразности его дальнейшего использования и (или) реализации как вторичных материалов.

Первоначальная стоимость объекта оценки или объекта-аналога представляет собой стоимость нового объекта оценки или объекта-аналога, определяемую затратами воспроизводства и вновь созданной стоимости в базисном или другом уровне цен, отличном от базисного уровня.

Первоначальная стоимость объекта оценки может определяться первоначальной стоимостью объекта-аналога. В этом случае первоначальная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость нового объекта оценки, определенного затратами замещения, и вновь созданной стоимости объекта-аналога. К первоначальной стоимости объекта оценки может приравниваться цена приобретения нового объекта оценки.

Остаточная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость, равную разнице между стоимостью восстановления или замещения и накопленным износом. Цена приобретения объекта оценки может приравниваться к остаточной стоимости объекта оценки, если приобретался объект, бывший в эксплуатации.

Стоимость восстановления представляет собой первоначальную стоимость объекта оценки в текущем уровне цен. Цена приобретения нового объекта оценки в текущем уровне цен может приравниваться к стоимости восстановления.

Стоимость замещения представляет первоначальную стоимость объекта оценки, определенную первоначальной стоимостью объекта-аналога, в текущем уровне цен. Цена приобретения нового объекта-аналога в текущем уровне цен может приравниваться к стоимости замещения.

В индексном методе используются следующие стоимости:

- первоначальная, переоцененная стоимость, стоимость восстановления или стоимость замещения;
- остаточная стоимость или остаточная стоимость объекта оценки.

Первоначальная стоимость представляет собой стоимость объекта оценки, отраженную в бухгалтерском учете в соответствии с законодательством при вводе его в эксплуатацию. В случае отсутствия достоверных данных о первоначальной стоимости на дату ввода в эксплуатацию к первоначальной стоимости приравнивается первоначальная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в ценах на дату ввода объекта оценки в эксплуатацию, или остаточная стоимость объекта оценки на дату постановки излишков на баланс.

Переоцененная стоимость представляет собой стоимость объекта оценки, определяемую при переоценке, проводимой в установленном порядке. Переоцененная стоимость после отражения в бухгалтерском учете считается первоначальной.

Остаточная стоимость представляет собой первоначальную или переоцененную стоимость объекта оценки за вычетом накопленной амортизации по бухгалтерскому учету на дату оценки.

Все перечисленные виды стоимости определяются без учета налога на добавленную стоимость.

При проведении оценки должны соблюдаться принципы оценки – это основные положения теории оценки и правила определения стоимости. Принципы оценки подразделяются на четыре группы:

1. Принципы, которые отражают точку зрения пользователя:

- принцип полезности: принцип оценки, характеризующий способность конкретного объекта оценки удовлетворять потребности пользователя.

- принцип замещения: принцип оценки, утверждающий, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог.

- принцип ожидания: принцип оценки, характеризующий точку зрения пользователя на будущие выгоды и их настоящую стоимость.

2. Принципы, отражающие взаимосвязь отдельных частей объекта оценки:

- принцип добавочной продуктивности: принцип оценки, который утверждает, что добавочная продуктивность определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление.

- принцип вклада: принцип оценки, который утверждает, что вклад определяется суммой, на которую изменяется стоимость объекта оценки вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента в факторах производства.

- принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи: принцип оценки, который утверждает, что по мере увеличения какого-либо ресурса в одном из факторов производства рост чистой отдачи сначала увеличивается, а затем начинает уменьшаться.

- принцип сбалансированности: принцип оценки, который утверждает, что максимальный доход от объекта оценки и его максимальную стоимость можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.

- принцип экономического размера: принцип оценки, который утверждает, что на рынке существует оптимальное количество факторов производства, необходимое для наиболее эффективного использования объектов оценки.

- принцип экономического разделения: принцип оценки, который утверждает, что имущественные права на объект оценки следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость объекта оценки при этом увеличивалась.

3. Принципы, отражающие точку зрения рынка:

- принцип зависимости: принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки зависит от характера окружающей среды.

- принцип соответствия: принцип оценки, который утверждает, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень оформления, удобств, характера использования объектов оценки соответствует требованиям рынка. Принцип соответствия реализуется в виде двух принципов – регрессии и прогрессии.

• принцип регрессии: принцип оценки, который утверждает, что при избыточных улучшениях (сверхулучшениях) стоимость объекта оценки уменьшается или не увеличивается.

• принцип прогрессии: принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки, не имеющего улучшений, повышается в результате функционирования соседних объектов, имеющих улучшения, соответствующие современным требованиям рынка.

• принцип спроса и предложения: принцип оценки, который утверждает, что цена объекта оценки определяется соотношением спроса и предложения по объектам-аналогам на рынке.

• принцип конкуренции: принцип оценки, который утверждает, что если прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, то конкуренция на рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов.

• принцип изменения: принцип оценки, который отражает изменение стоимости объекта оценки или цен объектов-аналогов во времени.

4. Принцип наиболее эффективного использования объекта оценки является обобщающим принципом в теории оценки. Он утверждает, что наиболее вероятное и разумное использование актива – это использование, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости имущества.

Порядок проведения независимой оценки может включать следующие этапы:

1. Определение задания на оценку, составление и заключение договора.

Задание на оценку является неотъемлемым приложением к договору, копия которого включается в отчет об оценке. Это начало процедуры оценки, устанавливающее цель оценки, вид определяемой стоимости, дату оценки, состав объектов оценки и другие сведения по усмотрению заказчика оценки и исполнителя оценки и (или) оценщика, уточняющие особенности объекта оценки и условия проведения оценки.

2. Сбор и анализ информации.

3. Осмотр объекта оценки.

4. Определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится оценка.

Предпосылки и ограничения принимаются в отношении объекта оценки, его характеристик, используемой информации об объекте оценки, методов оценки и методов расчета стоимости, экономической ситуации, результата независимой оценки и др. Предпосылки и ограничения должны отражать особенности оценки объекта оценки, в том числе сведения об отсутствии, недостаточности или противоречиях в представленной заказчиком оценки информации или информации, полученной оценщиком из других источников.

К предпосылкам и ограничениям могут быть отнесены следующие основные положения:

•документы оценки содержат профессиональное мнение оценщика относительно результата независимой оценки объекта оценки и не являются гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по стоимости, равной результату независимой оценки;

•отчет об оценке достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

•оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную заказчиком оценки, в том числе за юридическое описание имущественных прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в отчете об оценке имущественные права на объект оценки считаются достоверными;

•объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке;

•оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы и чертежи и т. п.) по объекту оценки;

•оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, результат независимой оценки, и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых;

•сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в документах оценки, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете об оценке указывается источник информации или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;

•заказчик оценки, исполнитель оценки и оценщик не могут использовать документы оценки иначе, чем в соответствии с целью оценки, указанной в договоре;

•от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу независимой оценки, кроме как по официальному вызову суда, органа уголовного преследования или органа, ведущего административный процесс;

•мнение оценщика относительно результата независимой оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты оценки и повлиять на результат независимой оценки.

5. Анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки).

6. Анализ местоположения объекта оценки.

7. Описание объекта оценки.

8. Выбор методов оценки и методов расчета стоимости.

Оценщик выбирает и обосновывает применение одного или нескольких методов оценки, методов расчета стоимости. Выбор метода (методов) расчета стоимости в рамках того или иного метода оценки, обусловлен наличием информации, целью оценки, видом стоимости, предпосылками и ограничениями, отраженными в отчете об оценке, особенностями объекта оценки, требованиями стандартов оценки.

9. Определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости.

10. Обоснование результата независимой оценки.

При применении нескольких рыночных методов оценки результат независимой оценки объекта оценки определяется путем присвоения каждому методу весового коэффициента. Сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице.

Результат независимой оценки отражается в отчете об оценке с учетом принимаемых в отчете об оценке предпосылок и ограничений и выражается денежной суммой или в виде диапазона денежной суммы. Результат независимой оценки указывается с округлением.

11. Составление и оформление отчета об оценке. Может составляться в двух формах:

- Стандартный отчет об оценке. Представляет собой документ оценки, содержащий информацию, использованную при проведении оценки, описание методов оценки и методов расчета стоимости, использованных при проведении оценки стоимости, описание процедуры оценки, расчеты, выводы, результат независимой оценки.

- Краткий отчет об оценке. Представляет собой документ оценки, содержащий основную информацию, использованную при проведении оценки, краткое описание методов оценки и методов расчета стоимости, использованных при проведении оценки стоимости, краткое описание процедуры оценки, основные расчеты и результат независимой оценки.

12. Составление и оформление заключения об оценке. Должно содержать:

- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика, ответственного за проведение независимой оценки, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по соответствующему виду объекта оценки;

- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки;

- номер и дату заключения договора либо указание на постановление (определение), вынесенное судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс;

- описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки, при их наличии);

- цель оценки;
- наименование валюты, в которой проводится оценка;
- дату оценки;
- вид определяемой стоимости;
- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;
- результат независимой оценки (определяется без учета налога на добавленную стоимость);
- иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

Если результат независимой оценки рассчитывается в ценах на дату, отличную от даты оценки, то в заключении об оценке указываются цены оценки.

Заключение и отчет об оценке составляются в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику оценки, второй – хранится у исполнителя оценки. Договором может быть предусмотрена передача заказчику оценки большего количества экземпляров заключения и отчета об оценке.

Заключение и отчет об оценке должны быть подписаны оценщиком, ответственным за проведение независимой оценки, и скреплены его личной печатью, а также подписаны руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплены печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения), если исполнителем оценки является юридическое лицо.

При проведении независимой оценки индивидуальным предпринимателем, выступающим одновременно оценщиком и исполнителем оценки, заключение и отчет об оценке должны быть подписаны им и скреплены личной печатью оценщика.

Если независимая оценка проводится оценщиком – работником индивидуального предпринимателя, то заключение и отчет об оценке должны быть подписаны оценщиком, ответственным за проведение независимой оценки, индивидуальным предпринимателем и скреплены личной печатью оценщика.

4 ВРЕМЕННАЯ ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ НА ОСНОВЕ ФУНКЦИЙ СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА

Для проведения оценки недвижимости часто необходимо сопоставлять денежные потоки различных направлений (оттоки в виде затрат и инвестиций и притоки в виде доходов). Кроме того, эти потоки происходят в разные моменты времени, что связано с длительностью как приобретения или постройки объектов недвижимости, так и их эксплуатации. С точки зрения теории финансов, денежные потоки со временем изменяют свою стоимость. При прочих равных условиях одна и та же сумма денежных средств, полученная сегодня стоит дороже, чем такая же сумма, полученная через год.

Изменение стоимости происходит, поскольку имеющуюся сегодня сумму денежных средств можно положить на счет в банк под процент, и через год, например, 100 долларов США могут «превратиться» в 105 долларов США. При этом учитывается, каким образом начисляются проценты по счету, которые могут простыми или сложными:

Простой процент – норма процента, по которой регулярно начисляются проценты на первоначальную сумму вклада.

Сложный процент – норма процента или другая норма отдачи, по которой начисляются проценты на регулярно увеличиваемую базу, равную сумме процентного вклада предыдущего периода и начисленных процентов за этот же период.

На вопрос, насколько именно отличаются стоимости денежных потоков в разные моменты времени, отвечают функции сложного процента.

Функции сложного процента – это функции, по которым определяются множители, используемые для расчета настоящей стоимости, платежей и накопленной суммы в равномерном денежном потоке за срок прогноза при начислении сложного процента. Используются следующие шесть функций:

1. Будущая стоимость единицы – это множитель, который определяет сумму, накопленную на счете в банке через срок прогноза при начислении сложного процента, если в начале срока прогноза на счет в банк положить одну единицу. Расчет величины множителя производится по формуле

$$S^n = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}, \quad (1)$$

где S^n – множитель накопления;

i – норма процента (норма дисконтирования);

m – периодичность (интервал) начисления сложных процентов в течение года;

n – срок прогноза, лет.

Для проведения расчета будущей стоимости денежных средств при известной настоящей стоимости применяется следующая формула:

$$FV = PV \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}, \quad (2)$$

где FV – будущая стоимость, д. е.;

PV – настоящая стоимость, д. е.

2. Настоящая стоимость единицы – это множитель, который определяет величину, обратную будущей стоимости единицы. Расчет величины множителя производится по формуле

$$V_n = \frac{1}{S_n}. \quad (3)$$

Для проведения расчета настоящей стоимости денежных средств при известной будущей стоимости применяется формула

$$PV = \frac{FV}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}}. \quad (4)$$

Денежный поток при использовании функций сложного процента часто выступает в виде аннуитета. Аннуитет – это серия равновеликих платежей, регулярно производимых или получаемых в течение срока прогноза. С его участием определяются следующие четыре функции сложного процента:

3. Настоящая стоимость аннуитета – это множитель, который определяет настоящую стоимость серии равновеликих будущих единичных платежей за срок прогноза при начислении сложного процента. Множитель рассчитывается по формуле:

$$a_n = \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}}}{i/m}. \quad (5)$$

Для проведения расчета настоящей стоимости денежных средств при известной сумме аннуитетного платежа применяется формула:

$$PVA = PMT \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}}}{i/m}, \quad (6)$$

где PVA – настоящая стоимость аннуитета, д. е.;

PMT – аннуитетный платеж, д. е.

4. Будущая стоимость аннуитета – это множитель, который определяет сумму, накопленную на счете в банке через срок прогноза при начислении сложного процента, если регулярно равновеликими платежами откладывать одну единицу на счет в банк. Множитель рассчитывается по формуле:

$$S_n = \frac{(1 + \frac{i}{m})^{m \cdot n} - 1}{\frac{i}{m}}, \quad (7)$$

Для проведения расчета будущей стоимости аннуитета при известной сумме аннуитетного платежа применяется формула:

$$FVA = PMT \frac{(1 + \frac{i}{m})^{m \cdot n} - 1}{\frac{i}{m}}, \quad (8)$$

где FVA – будущая стоимость аннуитета, д. е.;

PMT – аннуитетный платеж, д. е.

5. Взнос на амортизацию единицы – это множитель, обратный настоящей стоимости аннуитета, который определяет размер равновеликих платежей в течение срока прогноза при начислении сложного процента, если настоящая стоимость этих платежей равна единице. Данная функция широко применяется для расчета платежей по погашению кредита, если эти платежи предполагаются одинаковыми по величине. Множитель рассчитывается по формуле:

$$\frac{1}{a_n} = \frac{\frac{i}{m}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{m})^{m \cdot n}}}, \quad (9)$$

Для проведения расчета аннуитетного платежа при известной настоящей стоимости денежных средств применяется формула:

$$PMT = PVA \frac{\frac{i}{m}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{m})^{m \cdot n}}}, \quad (10)$$

6. Коэффициент фонда возмещения – это множитель, определяющий величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете в банке к концу срока прогноза при начислении сложного процента одну единицу. Расчет коэффициента производится по формуле

$$SFF = \frac{i/m}{(1 + \frac{i}{m})^{m \cdot n} - 1}, \quad (11)$$

Для проведения расчета аннуитетного платежа при известной сумме будущей стоимости аннуитета применяется формула:

$$PMT = FVA \frac{i/m}{(1 + \frac{i}{m})^{m \cdot n} - 1}. \quad (12)$$

5 ЗАТРАТНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Затратный метод оценки применяется, а иногда является единственно возможным в следующих случаях:

- анализа наиболее эффективного использования земельного участка;
- экономического обоснования стоимости нового строительства;
- оценки стоимости специализированной недвижимости;
- оценки стоимости не завершенных строительством объектов;
- невозможности использования других методов;
- не противоречащих законодательству.

При реализации затратного метода оценки для оценки стоимости объектов недвижимости используют следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- построения.

Метод сравнительной единицы представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога (цены (стоимости) одного квадратного метра общей площади, цены (стоимости) одного кубического метра и др.) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки.

В рамках данного метода предполагается, что характеристики, технология строительства, факторы, влияющие на стоимость (инфраструктура, внешние условия и др.) объекта оценки и объекта-аналога одинаковы или сопоставимы. Методом сравнительной единицы может определяться рыночная стоимость таких объектов недвижимости как жилые дома, садовые домики (дачи), гаражи, квартиры и др.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом сравнительной единицы может производиться по формуле

$$V = V_{ед} \times П, \quad (13)$$

где V – стоимость объекта недвижимости на дату оценки, д. е.;

$V_{ед}$ – единица сравнения объекта-аналога на дату оценки, д. е.;

$П$ – количественный показатель элемента сравнения объекта оценки, выбранный для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

Единица сравнения объекта-аналога может определяться по формуле

$$V_{ед} = \frac{V^a}{П_a}, \quad (14)$$

где V^a – стоимость объекта недвижимости, выбранного в качестве объекта-аналога на дату оценки, д. е.;

P_a – количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога, выбранный для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

Если объект оценки и объект-аналог отличаются другими элементами сравнения, влияющими на стоимость (объемно-планировочными показателями, техническим состоянием, а не завершённым строительством объект степенью готовности, и др.), необходимо провести корректировку стоимости объекта-аналога по этим элементам сравнения.

Метод построения представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости недвижимых улучшений, улучшений и их элементов, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Стоимость объекта недвижимости на дату оценки определяется по формуле:

$$V = V_l + V_b + EP + IC + EA_x - AD, \quad (15)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

V_l – стоимость земельного участка;

V_b – стоимость восстановления или замещения;

EP – прибыль предпринимателя;

IC – косвенные затраты;

EA_x – внешнее удорожание;

AD – накопленный износ улучшений или недвижимых улучшений и их элементов.

Порядок расчета стоимости объектов недвижимости методом построения включает:

1. Определение стоимости земельного участка.

Определение стоимости земельного участка производится с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении него, в том числе того земельного участка, который может быть сформирован в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь (далее – земельные участки). Расчет стоимости земельного участка может выполняться в соответствии с СТБ 52.2.01.

Стоимость земельного участка оценщиком может определяться затратным методом оценки с использованием сведений о кадастровой стоимости земель оценочной зоны и кадастровой стоимости земельного участка.

2. Определение первоначальной стоимости объектов оценки (улучшений, недвижимых улучшений и их элементов).

Выбор метода расчета первоначальной стоимости недвижимого улучшения зависит от исходной информации и документов, предоставленных заказчиком оценки и имеющихся в распоряжении оценщика. К методам

расчета первоначальной стоимости недвижимых улучшений относятся следующие методы:

- сравнительной единицы;
- разбивки по элементам (поэлементного расчета);
- экспертных оценок;
- другие методы.

Метод сравнительной единицы основан на определении первоначальной стоимости недвижимых улучшений путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога (сметной стоимости строительства недвижимого улучшения на один квадратный метр его общей площади или единицу объема и др.) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки.

При использовании метода сравнительной единицы для определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений подбирается объект-аналог, по которому известна сметная стоимость строительства, основные объемно-планировочные показатели. В рамках данного метода предполагается, что характеристики, технология строительства, факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и объекта-аналога одинаковы или сопоставимы.

Если объект оценки и объект-аналог отличаются другими элементами сравнения, влияющими на стоимость, необходимо провести корректировку стоимости объекта-аналога по этим элементам сравнения.

Метод разбивки по элементам (поэлементного расчета) основан на определении первоначальной стоимости объекта оценки суммированием стоимости отдельных видов работ (затрат) или стоимости конструктивных элементов объекта оценки в базисном уровне цен. При этом для определения первоначальной стоимости может использоваться проектно-сметная документация объекта оценки или объекта-аналога, укрупненные сметные нормативы по ТНПА и другая информация по ценообразованию в строительстве

Метод экспертных оценок основан на определении первоначальной стоимости объекта оценки по данным, полученным при осмотре объекта оценки и (или) предоставленным заказчиком оценки, в случае отсутствия документов или выявления несоответствия показателей в различных документах, подтверждающих стоимость объекта оценки.

Расчет первоначальной стоимости объекта оценки вышеперечисленными методами может производиться с использованием ТНПА и информации по ценообразованию в строительстве, в том числе:

– республиканских и ведомственных нормативов по отраслям экономики (укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), укрупненных сметных норм (УСН), укрупненных показателей сметной стоимости по конструктивным элементам зданий и сооружений (УПКЭ), нормативов удельных капитальных вложений (НУКВ), прейскурантов на строительство зданий и сооружений производственного и непромышленного назначения,

прейскурантов на специализированное строительство, укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) и т.д.);

– проектно-сметной документации объектов-аналогов по типовым, повторно применяемым индивидуальным проектам и т.п.;

– данных об уровне цен на объекты-аналоги, опубликованных в специальной литературе и средствах массовой информации;

– параметрических зависимостей;

– других источников, подтверждающих технико-экономические показатели объекта оценки и (или) объекта-аналога (объемно-планировочные показатели, конструктивные характеристики, стоимостные показатели).

При этом от оценщика не требуется составление проектно-сметной документации.

3. Определение стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость восстановления или стоимость замещения законченных строительством объектов рассчитывается путем приведения первоначальной стоимости объекта оценки в текущий уровень цен на дату оценки с применением соответствующих индексов (коэффициентов).

Если первоначальная стоимость объекта оценки выражена в базисном уровне цен, то для определения стоимости восстановления или замещения на дату оценки применяются индексы изменения стоимости (коэффициенты) в зависимости от базисного уровня цен, в котором она определена, и даты оценки.

К базисному уровню цен относятся цены 1955, 1969, 1984, 1991 гг., а также цены на 1 января 2006 г.

4. Расчет косвенных затрат.

Косвенные затраты определяются как дополнительные затраты сверх стоимости строительства, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости в период размещения объекта недвижимости на рынке до его продажи.

К косвенным затратам можно отнести:

– расходы на маркетинговые услуги для продажи объекта недвижимости или отдельных его частей, в том числе затраты на рекламу;

– затраты на проведение технической инвентаризации;

– затраты на изготовление землеустроительного дела;

– затраты на регистрацию имущественных прав;

– затраты на содержание объекта недвижимости за срок экспозиции;

– другие затраты.

5. Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (инвестора) определяется как величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Если инвестиционные затраты на создание объекта недвижимости оказались равны рыночной стоимости объекта недвижимости (премия инвестора отсутствует) или превысили величину

ожидаемой премии, рассчитывается убыток предпринимателя (инвестора), величина которого вычитается из стоимости объекта недвижимости.

Определение величины прибыли предпринимателя по объекту оценки производится по формуле

$$ПП = H_{ПП} \cdot C_u, \quad (16)$$

где $ПП$ – прибыль предпринимателя по объекту оценки, д. е.;

$H_{ПП}$ – норма прибыли предпринимателя (далее – норма прибыли);

C_u – расчетный показатель инвестиций по объекту оценки (стоимость восстановления, сумма стоимости восстановления и стоимости земельного участка и др.), д.е.

Норма прибыли и прибыль предпринимателя рассчитываются относительно одного и того же соответствующего расчетного показателя инвестиций по объекту-аналогу и объекту оценки.

Методы расчета прибыли предпринимателя определяет оценщик в зависимости от имеющейся информации по объекту оценки и объектам-аналогам, в том числе методами: экспертных оценок, выделения, индекса прибыльности и др.

Определение внешнего удорожания.

Внешнее удорожание определяется как увеличение стоимости объекта недвижимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект недвижимости рыночной ситуацией, ограничениями в использовании окружающих объектов недвижимости, изменениями окружающей среды, инфраструктуры, законодательства и других факторов. В случае отсутствия таких факторов внешнее удорожание равно нулю.

Внешнее удорожание рассчитывается следующими методами:

- доходным методом оценки;
- сравнительным методом оценки.

Определение внешнего удорожания доходным методом оценки основано на капитализации прироста дохода от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание либо на капитализации прироста дохода по причинам сложившимся на дату оценки.

Определение внешнего удорожания сравнительным методом оценки основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание.

6. Определение накопленного износа недвижимых улучшений, улучшений и их элементов.

Выявляются условия эксплуатации, современные требования, предъявляемые к объектам недвижимости на рынке недвижимости, влияния внешних факторов и существующих улучшений на дату оценки. Все факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, учитываются при определении накопленного износа.

Накопленный износ может определяться в процентах или долях от стоимости восстановления или замещения (относительная величина) и (или) в денежном выражении (абсолютная величина). Округление относительной величины износа производится для:

- конструктивного элемента – до 5 %;
- объекта оценки в целом – до 1 %.

Накопленный износ не может быть больше 100 %.

В зависимости от имеющейся информации накопленный износ объекта оценки может определяться следующими методами:

- Метод рыночной выборки основан на расчете накопленного износа объекта оценки (улучшений, недвижимых улучшений) в целом на основании данных о продажах объектов-аналогов.

- Метод экономической жизни основан на расчете накопленного износа отношением эффективного возраста к сроку экономической жизни улучшений или недвижимых улучшений.

- Метод разбивки основан на расчете накопленного износа путем разбивки его на физический износ, функциональный износ, внешний износ, их последовательном расчете и суммировании.

Физический износ определяется как износ конструкций, элементов, систем инженерного оборудования, улучшений или недвижимых улучшений в целом вследствие утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

При оценке стоимости объекта недвижимости, улучшений, недвижимых улучшений и их элементов используются следующие методы оценки физического износа:

- Метод нормативного износа основан на расчете физического износа как отношения фактического срока службы объекта оценки к нормативному.

- Метод средневзвешенного износа основан на расчете физического износа, при котором износ определяется по фактическому состоянию конструктивных элементов объекта оценки (улучшений, недвижимых улучшений и их элементов) с учетом их удельного веса в стоимости объекта оценки в целом.

- Метод экономической жизни основан на расчете физического износа отношением эффективного возраста к сроку экономической жизни улучшений или недвижимых улучшений, если функциональный и внешний износ отсутствует.

- Метод разбивки основан на расчете физического износа путем разбивки его на исправимый и неисправимый физический износ, их последовательном расчете и их суммировании. При этом исправимый и неисправимый физический износ определяются по отдельным конструктивным элементам улучшений или недвижимых улучшений.

- Метод экспертизы состояния основан на определении физического износа объекта оценки в соответствии со шкалой экспертных оценок.

Функциональный износ определяется как износ, вызванный несоответствием характеристик объекта оценки (улучшений и (или) недвижимых улучшений, и (или) их элементов) современным требованиям рынка недвижимости. Функциональный износ улучшений подразделяется на исправимый и неисправимый.

Функциональный износ улучшений определяется последовательным расчетом исправимого и неисправимого функционального износа и их суммированием.

Функциональный износ может рассчитываться:

- Сравнительным методом оценки определятся функциональный износ как сумма затрат на устранение функциональных недостатков объекта оценки по сравнению с современными объектами-аналогами.

- Доходным методом оценки определятся функциональный износ как разница между капитализированным доходом от эксплуатации объекта оценки и капитализированным доходом от эксплуатации современного объекта-аналога.

- Методом разделения определяется функциональный износ путем суммирования исправимого и неисправимого износов. Выбор способа расчета исправимого и (или) неисправимого функционального износа зависит от причин его возникновения.

Внешний износ представляет собой износ, вызванный негативным влиянием внешних факторов на стоимость объекта оценки. К внешним факторам относятся: ситуация на рынке, условия финансирования, ограничения в использовании, изменение инфраструктуры, законодательства и др.

Для определения внешнего износа могут применяться методы:

- Определение внешнего износа доходным методом оценки основано на капитализации потери дохода от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ, либо на капитализации потери дохода по причине сложившегося на дату оценки более низкого уровня рыночной арендной платы.

- Определение внешнего износа сравнительным методом оценки основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ.

7. Определение стоимости объекта оценки на дату оценки.

6 ДОХОДНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценка стоимости объектов недвижимости доходным методом включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации.
2. Выбор метода расчета стоимости.
3. Расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода.
4. Составление моделей прогноза.
5. Определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода.
6. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

1. Сбор и анализ информации включает поиск, анализ и выбор рыночных арендных ставок по объектам-аналогам, ставок аренды, установленных законодательством; договорной арендной платы по объекту оценки или объектам – аналогам, изучение условий договоров аренды, состава и величины операционных расходов и других данных.

2. Выбор метода расчета стоимости зависит от типа и состава объекта оценки, результатов сбора и анализа информации по объектам-аналогам и объекту оценки.

Методы расчета стоимости:

• **Метод прямой капитализации** представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на ожидаемом годовом чистом операционном доходе, деленном на общий коэффициент капитализации. Метод прямой капитализации предполагает, что доход и стоимость объекта недвижимости остаются постоянными.

• **Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков)** представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объекта недвижимости в течение срока прогноза. Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) пересчитывает будущие доходы (платежи) в настоящую стоимость объекта недвижимости либо путем дисконтирования каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования, либо путем капитализации с применением расчетных моделей. При этом расчетные модели являются частными случаями дисконтирования денежных потоков для некоторых регулярно изменяющихся потоков доходов.

• **Метод валовой ренты (метод валового мультипликатора)** представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на данных о ценах (стоимости) продаж, потенциальном или действительном валовом доходе объектов-аналогов и потенциальном (действительном) валовом доходе объекта оценки.

• **Метод остатка** представляет собой метод расчета стоимости, который позволяет определить стоимость объекта недвижимости или элементов объекта

недвижимости, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес, с помощью годового чистого операционного дохода от объекта недвижимости и стоимости элементов объекта недвижимости, приходящейся на известный финансовый или имущественный интерес.

3. Расчет потенциального (действительного) валового дохода или чистого операционного дохода выполняется в соответствии с выбранным методом расчета стоимости.

Расчет годового чистого операционного дохода производится в виде реконструированного отчета о доходах, в котором должны быть представлены показатели, служащие основой для его определения. Содержание реконструированного отчета о доходах определяется составом доходов и затрат, включаемых в арендную плату, имущественными правами, финансовыми интересами в объекте оценки. Реконструированный отчет о доходах может составляться только на базовый год или на весь срок прогноза.

По составу затрат, включаемых в арендную плату, различают следующие виды аренды:

- полная аренда - аренда, при которой по договору аренды все операционные расходы по содержанию объекта недвижимости оплачиваются арендодателем.

- распределенная аренда - аренда, при которой по договору аренды часть операционных расходов оплачивается арендодателем, а часть – арендатором.

- чистая аренда - аренда, при которой по договору аренды операционные расходы оплачиваются арендатором.

Расчет годового чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- 1) определяется годовой потенциальный валовой доход (PGI) - максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости. Включает договорную арендную плату по занятой арендаторами площади, рыночную арендную плату по незанятой арендаторами площади и прочие доходы от объекта недвижимости;

- 2) определяются потери арендной платы как сумма потерь за счет неполной сдачи в аренду площадей и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами;

- 3) рассчитывается годовой действительный валовой доход по формуле:

$$EGI = PGI - V \& L, \quad (17)$$

где EGI – годовой действительный (эффективный) валовой доход, д. е.;

PGI – потенциальный валовой доход по объекту оценки, д. е.;

$V \& L$ – потери арендной платы, д. е.

- 4) определяются годовые операционные расходы как сумма постоянных, переменных расходов и расходов на замещение. Постоянные расходы не зависят от количества сданных в аренду площадей (налог на

недвижимость, земельный налог или арендная плата за земельный участок, расходы на страхование). Переменные расходы зависят от количества сданных в аренду площадей (НДС, коммунальные расходы, управленческие расходы). Расходы на замещение – это расходы, которые предусматривают периодическую замену быстроизнашивающихся элементов объекта недвижимости.

5) определяется годовой чистый операционный доход по формуле

$$NOI = EGI - OE, \quad (18)$$

где NOI – чистый операционный доход по объекту оценки, д.е.;

OE – операционные расходы по объекту оценки, д.е.;

5. Составление моделей прогноза может выполняться путем прогнозирования показателей денежного потока таких как будущий годовой чистый операционный доход, возврат капитала от продажи объекта недвижимости, норма дисконтирования, срок прогноза. Модели прогноза составляются оценщиками при расчете стоимости объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи или метода капитализации по норме отдачи с использованием расчетных моделей. Прогноз составляется, как правило, по трем альтернативным вариантам (оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному).

6. Общий коэффициент капитализации используется для расчета стоимости методом прямой капитализации. Норма дисконтирования используется для расчета стоимости методом капитализации по норме отдачи (дисконтированием денежных потоков). Валовой мультипликатор определяется для расчета стоимости методом валового мультипликатора.

Определение общего коэффициента капитализации в методе прямой капитализации может осуществляться методами:

- сравнительного анализа продаж рассчитывается как отношение чистого операционного дохода по объекту недвижимости к его стоимости. Метод основан на величине данных о ценах продаж и арендном доходе по объектам-аналогам.

- инвестиционной группы рассчитывается как средневзвешенная величина, учитывающая соотношение финансовых или имущественных интересов в общей стоимости объекта недвижимости. В этом случае общий коэффициент капитализации рассчитывается по формуле

$$R_o = R_i \cdot I + R_j \cdot (1 - I), \quad (19)$$

где R_o – общий коэффициент капитализации;

R_i – коэффициент капитализации для i -го финансового или имущественного интереса;

R_j – коэффициент капитализации для j -го финансового или имущественного интереса;

I – доля i -го финансового или имущественного интереса в стоимости объекта недвижимости.

Определение нормы дисконтирования может производиться следующими методами:

1. Метод кумулятивного построения основан на предпосылке о том, что норма дисконтирования является функцией риска и определяется как сумма безрисковой ставки и премии за риск.

Премия за риск учитывает следующие виды риска при инвестициях в объекты недвижимости:

- риск рынка недвижимости;
- риск низкой ликвидности;
- риск управления недвижимостью;
- финансовый риск;
- другие.

2. Метод сравнения альтернативных инвестиций представляет собой метод, при котором норма дисконтирования определяется в результате анализа инвестиций в аналогичные по риску проекты. Основой данного метода является положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы отдачи.

8. Определение стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости объектов недвижимости **методом прямой капитализации** производится по формуле

$$V = \frac{NOI}{R}, \quad (20)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

NOI – годовой чистый операционный доход по объекту недвижимости;

R – общий коэффициент капитализации.

Определение стоимости объекта недвижимости **методом капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков)** производится по формуле

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n}, \quad (21)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

NOI_t – годовой чистый операционный доход по объекту недвижимости в году t ;

r_t – норма дисконтирования в году t ;

r_n – норма дисконтирования в году n ;

REV_n – реверсия в году n ;

t – расчетный период от 1 до n ;

n – срок прогноза.

Определение реверсии (возврата капитала в конце срока прогноза) может осуществляться методами:

- Метод сравнения продаж предполагает определение реверсии путем определения стоимости объектов-аналогов на рынке недвижимости с учетом коэффициента изменения стоимости за срок прогноза.

- Метод Гордона предполагает определение реверсии путем капитализации чистого денежного потока за последний год прогноза при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между нормой дисконтирования и долгосрочными темпами роста. Метод Гордона основан на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период. Расчет реверсии по методу Гордона производится по формуле

$$REV_n = \frac{CF_n}{r_n - g}, \quad (22)$$

где REV_n – реверсия в году n ;

CF_n – денежный поток в последний год прогноза;

$CF_{(n+1)}$ – денежный поток за первый год, следующий за сроком прогноза;

r_n – норма дисконтирования в году n ;

g – темпы роста денежного потока.

Стоимость объекта недвижимости **методом валовой ренты (валового мультипликатора)** в этом случае определяется по формуле

$$V = PGI(EGI) \cdot M_{PGI(EGI)}, \quad (23)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

PGI – потенциальный валовой доход объекта оценки;

EGI – действительный валовой доход объекта оценки;

$M_{PGI(EGI)}$ – средний валовой мультипликатор по потенциальному или действительному валовому доходу объектов-аналогов.

Мультипликатор по потенциальному или действительному валовому доходу определяется отношением цены продажи (стоимости) объекта недвижимости к годовому потенциальному валовому доходу или годовому действительному валовому доходу по формуле

$$M_{PGI(EGI)} = \frac{V}{PGI(EGI)}, \quad (24)$$

где V – цена (стоимость) объекта-аналога, д.е.;

PGI – годовой потенциальный валовой доход объекта-аналога;

EGI – годовой действительный валовой доход объекта-аналога.

Расчет стоимости методом капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) и капитализации с применением расчетных моделей производится в соответствии с альтернативными вариантами прогноза. Вероятность развития событий определяется экспертным путем как средневзвешенная величина, методом иерархии, дерева целей и другими статистическими методами. Каждой стоимости, рассчитанной по альтернативным вариантам, присваивается весовой коэффициент (доля). Сумма весовых коэффициентов должна составлять единицу.

Метод остатка представляет собой метод расчета стоимости, который позволяет определить стоимость объекта недвижимости или элементов объекта недвижимости, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес (далее – неизвестный интерес), с помощью годового чистого операционного дохода от объекта недвижимости и стоимости элементов объекта недвижимости, приходящейся на известный финансовый или имущественный интерес (далее – известный интерес). Выделяют следующие виды метода остатка для:

- земли;
- недвижимых улучшений;
- собственного капитала;
- заемного капитала.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом остатка осуществляется в следующей последовательности:

- определяется стоимость элемента объекта недвижимости, приходящаяся на известный финансовый или имущественный интерес (далее – интерес), V_j ;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости NOI ;
- рассчитывается коэффициент капитализации для известного интереса R_j ;
- определяется часть годового чистого операционного дохода, приходящаяся на интерес элемента объекта недвижимости с известной стоимостью NOI_j , по формуле:

$$NOI_j = V_j \cdot R_j, \quad (25)$$

где V_j – стоимость элемента объекта недвижимости, приходящаяся на известный интерес;

R_j – коэффициент капитализации, приходящийся на элемент объекта недвижимости с известным интересом;

– определяется коэффициент капитализации, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом R_i ;

– рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом NOI_i , по формуле:

$$NOI_i = NOI - NOI_j, \quad (26)$$

где NOI – годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости;

NOI_j – годовой чистый операционный доход, приходящийся на элемент объекта недвижимости с известным интересом;

– определяется стоимость элемента объекта недвижимости, приходящаяся на неизвестный интерес V_i , по формуле

$$V_i = \frac{NOI_i}{R_i}, \quad (27)$$

где NOI_i – годовой чистый операционный доход, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом;

R_i – коэффициент капитализации, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом;

– определяется стоимость объекта недвижимости V как сумма стоимости элементов объекта недвижимости с известным интересом V_j и неизвестным интересом V_i .

В случае расчета стоимости объекта недвижимости методом остатка для земли стоимость элементов объекта недвижимости с известным интересом определяется стоимостью недвижимых улучшений с учетом износа.

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения.

Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса по объектам недвижимости в зависимости от имеющейся информации.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа продаж производится в следующей последовательности:

1) исследование рынка (осуществляется поиск исходных данных на рынке недвижимости с целью получения информации о сделках, предложении, спросе на объекты, сходные с объектам оценки по объемно-планировочным, конструктивным, экономическим характеристикам, функциональному назначению);

2) анализ и отбор информации по объектам-аналогам (производятся на основании информации об объектах сходного функционального назначения, собранной при исследовании рынка и выборе из их числа предполагаемых объектов-аналогов);

3) определение единиц сравнения (цена 1 кв. м., цена 1 куб. м, цена 1 машино-места, цена 1 объекта недвижимости и др.);

4) сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (анализируются конструктивные и объемно-планировочные решения, состояние объекта оценки и объектов-аналогов, условия проведения сделок и др. В результате проведенного анализа предполагаемые объекты-аналоги включаются или исключаются из списка объектов-аналогов);

5) выбор элементов сравнения:

• имущественные права (*анализируются передаваемые в сделке имущественные права: право собственности или право аренды, наличие ограничений прав*);

• условия финансирования (*анализируются условия оплаты, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимости (рассрочка, кредит)*);

• состояние рынка (время продажи) (*производится анализ и учет изменения цен на объекты-аналоги во времени*);

• условия продажи (*выявляются нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (срочная продажа, наличие семейной, деловой или финансовой связи между участниками сделки и др.)*);

• местоположение (*производится анализ местоположения объектов оценки и объектов-аналогов, определяется влияние местоположения на стоимость*);

•физические характеристики (анализируются отличия в размерах, конструктивных элементах, качестве материалов, износе и др.);

•экономические характеристики (анализируются условия и сроки аренды и другие характеристики, влияющие на величину доходов и расходов по объекту недвижимости);

•вид использования (выявляются отличия в функциональном использовании объектов-аналогов и влияние этих отличий на цену).

б) выбор методов расчета стоимости. Две группы методов:

•Методы количественного анализа – основаны на сопоставлении количественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок в цены объектов-аналогов. К этой группе относятся:

1. Методы статистического анализа (позволяют определить стоимость объекта оценки путем выявления зависимости цен объектов-аналогов от элементов сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа, например, метод графического анализа, метод анализа тенденций).

2. Метод компенсационных корректировок (основан на определении стоимости объекта оценки путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения в следующей последовательности:

▪выполняются корректировки первой группы в строгой последовательности друг за другом: корректировка на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи;

▪выполняются корректировки второй группы после выполнения корректировок первой группы в логической последовательности: корректировка на местоположение, физические и экономические характеристики и др.

•Методы качественного анализа – основаны на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки как среднего значения цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения. К этой группе относятся:

1. Метод относительного сравнительного анализа (основан на качественном описании элементов сравнения объектов-аналогов и объекта оценки (хуже, лучше, аналогично) и определении места объекта оценки в ряду объектов-аналогов.

2. Метод распределительного анализа (вариант предыдущего метода с упорядочением исходных качественных характеристик путем перевода их в балльные оценки)

7) выбор метода расчета корректировок. Методы:

•анализ парного набора данных (основан на расчете корректировок по элементам сравнения путем сопоставления двух или более объектов-аналогов, различающихся между собой одним элементом сравнения);

•статистического анализа (основан на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием математического аппарата статистики, в том числе корреляционно-регрессионного анализа);

•анализа затрат (основан на определении затрат по устранению отличий в элементах сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами);

•анализа доходов (основан на капитализации изменения доходов или потерь по объекту оценки по сравнению с объектами-аналогами);

•экспертных оценок (основан на изучении мнения квалифицированных участников рынка недвижимости (инвесторов, риелторов, оценщиков и др.) о влиянии на стоимость объекта оценки элементов сравнения);

8) расчет корректировок по элементам сравнения. Примеры:

•Корректировка на состояние рынка (время продажи) выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости. Может определяться с применением индексов (коэффициентов) СМР, КИС ОС, в том числе по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\% \quad , \quad (28)$$

где ΔV_c – относительная корректировка на состояние рынка (время продажи), %;

V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, д.е./кв. м;

V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов дату продажи, д.е./кв. м.

•Корректировка на дополнительные улучшения выполняется при наличии различий в комфортности, коммуникациях, элементах благоустройства на объекте оценки и объекте-аналоге и может выполняться по формуле:

$$\Delta V_{yl} = \left(\frac{k_{yl}^o}{k_{yl}^a} - 1 \right) \times 100\% \quad , \quad (29)$$

где ΔV_{yl} – относительная корректировка на дополнительные улучшения, %;

k_{yl}^o – коэффициент улучшений по объекту оценки (при наличии освещения, водоснабжения, отопления равен 1);

k_{yl}^a – коэффициент улучшений по объекту-аналогу (при отсутствии освещения равен 0,9, водоснабжения и водоотведения – 0,9, отопления – 0,75).

9) корректировка цен объектов-аналогов (выполняется относительно объекта оценки, если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие

показатели, чем объект-аналог, то цена объекта-аналога увеличивается на величину корректировки и наоборот);

10) определение итоговой стоимости объекта оценки (скорректированные цены объектов-аналогов могут приводиться к одной стоимости объекта оценки математическими методами как среднее арифметическое значение, средневзвешенное значение и другими).

Витебский государственный технологический университет

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и при котором рыночная стоимость земельного участка наибольшая.

Анализ наиболее эффективного использования является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости, за исключением рыночной стоимости в текущем использовании. Анализ может выполняться методом остатка для земли в следующем порядке:

- выбираются варианты использования (функционального назначения) объекта недвижимости, которые могут быть реализованы на данном земельном участке в соответствии с законодательством;

- анализируется физическая возможность, финансовая и экономическая целесообразность их осуществления;

- рассчитывается годовой чистых операционный доход от объекта недвижимости по вариантам использования;

- определяется стоимость недвижимых улучшений по каждому варианту;

- рассчитывается коэффициент капитализации для недвижимых улучшений;

- определяется часть годового чистого операционного дохода, приходящаяся на недвижимые улучшения по всем вариантам;

- определяется коэффициент капитализации для земли;

- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, по всем вариантам;

- определяется рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости по выбранным вариантам использования;

- определяется рыночная стоимость земельного участка исходя из предпосылки, что земельный участок, на котором расположен соответствующий объект, не застроен;

- рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости по вариантам использования сравнивается с рыночной стоимостью незастроенного земельного участка;

- выбирается вариант наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется как для незастроенного земельного участка, так и для застроенного земельного участка:

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования нужно руководствоваться следующими правилами:

- если стоимость земельного участка в объекте недвижимости превышает стоимость незастроенного земельного участка, то наиболее эффективным использованием является использование застроенного земельного участка;

– если стоимость земельного участка в объекте недвижимости меньше стоимости незастроенного земельного участка, то наиболее эффективным использованием является использование незастроенного земельного участка.

Ипотечно-инвестиционные модели применяются в случае, когда инвестиции в объект недвижимости рассматриваются как комбинация заемных и собственных средств, возврат которых должен быть обеспечен доходом и реверсией.

Если поток дохода по объекту недвижимости изменяется определенным регулярным образом и для финансирования объекта недвижимости использованы заемный и собственный капитал (причем условия финансирования предусматривают выдачу самоамортизирующегося кредита), то для расчета стоимости такого объекта недвижимости используется ипотечно-инвестиционная модель, по которой стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o} \quad (30)$$

Общий коэффициент капитализации определяется с использованием следующей исходной информации:

- норма процента по кредиту;
- срок кредита;
- доля заемного капитала в стоимости объекта недвижимости;
- изменение стоимости объекта недвижимости;
- норма отдачи на собственный капитал;
- срок прогноза.

Общий коэффициент капитализации по ипотечно-инвестиционной модели определяется по формуле

$$R_o = R' \pm \Delta \times SFF, \quad (31)$$

где R' – базовый коэффициент капитализации.

Базовый коэффициент капитализации определяется по формуле

$$R' = Y_E - M \times (Y_E + M_{PRN} \times SFF - R_M), \quad (32)$$

где Y_E – норма отдачи собственного капитала;

M_{PRN} – доля настоящей стоимости основной суммы кредита, выплаченная за срок прогноза.

Ипотечно-инвестиционные модели могут использоваться также при условии, что поток дохода изменяется неравномерно и при финансировании объекта недвижимости используется заемный и собственный капитал. В этом случае кредитование объекта может производиться по любой схеме. При этом

отдельно рассчитывается чистый операционный доход, приходящийся на собственный капитал, и чистый операционный доход, приходящийся на заемный капитал (годовая сумма по обслуживанию долга).

Годовая сумма по обслуживанию долга определяется в соответствии со схемой кредитования.

Для самоамортизирующегося кредита годовая, сумма по обслуживанию долга определяется по формуле:

$$DS = V_M \times \frac{1}{A_n}, \quad (33)$$

где DS – годовая сумма по обслуживанию долга, включая возврат основной суммы долга и проценты по кредиту;

V_M – сумма кредита, д. е.

Годовой чистый операционный доход, приходящийся на собственный капитал, определяется по формуле:

$$NOI_E = NOI - DS, \quad (34)$$

где NOI_E – годовой чистый операционный доход, приходящийся на собственный капитал, д. е.

Стоимость объекта недвижимости по общей ипотечно-инвестиционной модели определяется по формуле

$$V = \sum_{t=1}^n PV(NOI_{Et}) + PV(TG - BAL) + V_M, \quad (35)$$

где NOI_{Et} – годовой чистый операционный доход, приходящийся на собственный капитал, в году t , д.е.;

TG – сумма реверсии без учета расходов на продажу, д.е.;

BAL – невыплаченный остаток кредита на дату продажи, д.е.;

V_M – сумма кредита, д.е.;

n – срок прогноза, лет.

9 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рыночная стоимость земельного участка является наиболее объективным видом стоимости, так как она отражает коллективное восприятие и действия участников рынка, и является основной для оценки большинства активов в экономике рыночного типа. Оценка рыночной стоимости земельного участка возможна только при условии наличия рынка, на котором совершаются сделки с земельными участками или другими объектами недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка отражает стоимость земельного участка в обмене, т.е. стоимость, признанную рынком недвижимости, а не стоимость в использовании, определяемую для конкретного пользователя.

При определении рыночной стоимости земельного участка необходимо исходить из принципа его наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость (рыночная стоимость в текущем использовании) земельного участка определяется теми экономическими выгодами, которые собственник (пользователь, арендатор, владелец) получит при реализации имущественных прав на земельный участок или единый объект недвижимого имущества, включающий земельный участок, на рынке недвижимости.

К имущественным правам в отношении земельных участков относятся следующие права: собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, временное пользование, аренда (субаренда).

Стоимость прав аренды земельного участка учитывает условия договора аренды и может рассчитываться как для арендатора, так и для арендодателя. При этом необходимо принимать во внимание, что для арендатора договорная арендная плата является расходами, а для арендодателя - доходами.

Оценка стоимости земельных участков является независимой оценкой и подразделяется на индивидуальную и кадастровую.

При индивидуальной оценке земельного участка определяются все виды стоимости земельного участка, за исключением кадастровой стоимости.

Кадастровая оценка предполагает определение кадастровой стоимости земель, земельных участков с использованием моделей оценки, которые воспроизводят действия рынка земельных участков на обширной территории.

При индивидуальной оценке земельного участка применяются как методы расчета стоимости аналогичные оценке недвижимых улучшений, так и методы расчета стоимости, применяемые только при оценке земельных участков:

1. Метод выделения основывается на рыночных методах оценки и применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости земельного участка производится в следующей последовательности:

-определение стоимости единого объекта недвижимого имущества, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, по методике, приведенной в СТБ 52.3.01;

-определение стоимости восстановления или стоимости замещения. На данном этапе производится расчет первоначальной стоимости недвижимых

улучшений оцениваемого земельного участка, их стоимости восстановления или стоимости замещения по методике, приведенной в СТБ 52.3.01;

-определение величины накопленного износа недвижимых улучшений. Накопленный износ недвижимых улучшений состоит из физического, функционального и внешнего износов. Величина накопленного износа, приходящегося на недвижимые улучшения, определяется по методике, приведенной в СТБ 52.3.01;

-определение косвенных затрат. Косвенные затраты определяются как дополнительные затраты, не включенные в стоимость строительства и необходимые для нормального функционирования недвижимости, в период размещения ее на рынке до продажи или сдачи в аренду;

-определение прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя (инвестора) определяется как величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала;

-определение стоимости оцениваемого земельного участка производится по формуле:

$$V_L = V - (V_B^{B(3)} - \text{Износ}) - EP - IC, \quad (36)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка;

V – стоимость единого объекта недвижимого имущества;

$V_B^{B(3)}$ – стоимость восстановления или стоимость замещения;

Износ – накопленный износ недвижимых улучшений;

EP – прибыль предпринимателя;

IC – косвенные затраты.

2. Метод распределения. Данный метод расчета стоимости основывается на рыночных методах оценки и применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости производится в следующей последовательности:

- определение стоимости единого объекта недвижимого имущества;

- определение доли стоимости земельного участка. Наиболее вероятная доля стоимости оцениваемого земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества определяется путем анализа рыночной информации о стоимости (цене) аналогичных земельных участков и стоимости (цене) аналогичных единых объектов недвижимого имущества. Доля стоимости земельных участков (1 кв.м, земельных участков) определяется путем деления стоимости (цены) аналогичных земельных участков (1 кв.м аналогичных земельных участков) на стоимость (цену) аналогичных единых объектов недвижимого имущества. Доля стоимости земельных участков (в том числе доля стоимости 1 кв.м, земельных участков) может определяться с использованием метода статистического анализа;

- определение стоимости оцениваемого земельного участка производится по формуле:

$$V_L = V \times D_L, \quad (37)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка;

V – стоимость единого объекта недвижимого имущества;

D_L – среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимого имущества.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения с использованием доли стоимости 1 кв.м земельного участка производится по формуле:

$$V_L = V^{1.m^2} \times D_L^{1.m^2} \times S_L, \quad (38)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка;

$V^{1.m^2}$ – стоимость 1 кв.м единого объекта недвижимого имущества;

$D_L^{1.m^2}$ – среднее значение доли стоимости 1 кв.м земельного участка в стоимости 1 кв.м единого объекта недвижимого имущества;

S_L – площадь оцениваемого земельного участка, кв.м

3. Метод остатка для земли основывается на доходном и затратном методах оценки и применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости производится в следующей последовательности:

-исследование рынка недвижимости. Осуществляется сбор информации о рыночных ставках арендной платы за единые объекты недвижимости, а также о ставках арендной платы, установленных законодательством, условиях аренды, составе и величине операционных расходов и других данных;

-определение годового чистого операционного дохода от единого объекта недвижимого имущества производится в виде реконструированного отчета о доходах;

-определение остаточной стоимости недвижимых улучшений. Остаточная стоимость недвижимых улучшений оцениваемого земельного участка, определяется как разница между стоимостью восстановления или стоимостью замещения и накопленным износом недвижимых улучшений;

-определение коэффициента капитализации для недвижимых улучшений. Коэффициент капитализации для недвижимых улучшений включает норму отдачи на инвестиции в недвижимые улучшения и норму возврата инвестиций, вложенных в недвижимые улучшения. Норма возврата инвестиций зависит от срока предполагаемого возврата инвестиций, нормы отдачи, ожидаемой стабильности периодического дохода и ожидаемого изменения стоимости недвижимых улучшений. Норма отдачи определяется в соответствии с СТБ 52.3.01 методами кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга или др.;

-определение годового чистого операционного дохода, приходящегося на недвижимые улучшения производится по формуле

$$NOI_B = V_B^o \times R_B, \quad (39)$$

где NOI_B – годовой чистый операционный доход, приходящийся на недвижимые улучшения;

V_B^o – остаточная стоимость недвижимых улучшений;

R_B – коэффициент капитализации для недвижимых улучшений;

-определение годового чистого операционного дохода, приходящегося на оцениваемый земельный участок производится по формуле:

$$NOI_L = NOI \times NOI_B, \quad (40)$$

где NOI_L – годовой чистый операционный доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок;

NOI – годовой чистый операционный доход от единого объекта недвижимого имущества;

NOI_B – годовой чистый операционный доход, приходящийся на недвижимые улучшения;

-определение коэффициента капитализации для земли на основании анализа рыночной информации путем деления чистого операционного дохода по объектам-аналогам на их стоимость или цену. При отсутствии рыночной информации по объектам-аналогам коэффициент капитализации для земли может приниматься равным средней процентной ставке, установленной Национальным банком Республики Беларусь по вновь привлеченным депозитам на срок свыше одного года в той валюте, в которой производится оценка или норме отдачи, рассчитанной методами расчета нормы дисконтирования, такими как кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга или др.;

-определение стоимости оцениваемого земельного участка производится по формуле

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L}, \quad (41)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка;

NOI_L – годовой чистый операционный доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок;

R_L – коэффициент капитализации для земли.

ЛИТЕРАТУРА

1. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.3.01-2012 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества», утв. приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 апреля 2012 г. № 85.
2. Государственный стандарт СТБ 52.3.01-2012 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества», утвержден и введен в действие постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 20 января 2011 г. № 2.
3. Тарасевич, Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. – Санкт-Петербург : Издательство «СПбГТУ», 1997.
4. Грибовский, С. В. Оценка стоимости недвижимости / С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. — Москва : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
5. Экономика недвижимости : учеб. пособие / сост. Я. В. Паттури ; НовГУ им. Ярослава Мудрого. – Великий Новгород, 2002.
6. Сборник задач по оценке объектов недвижимого имущества / под ред. Л. Г. Саяпиной. – Минск : учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геодез. службы, 2009.

Учебное издание

Печуро Дмитрий Владимирович

Оценка недвижимости

Конспект лекций

Редактор *Е.Ю. Дулебо*
Технический редактор *Т.В. Жиганова*
Корректор *Т.В. Величко*
Компьютерная верстка *Н. С. Васильева*

Подписано к печати _____. Формат 60x84 1/16. Усл.печ. листов _____.
Уч.-изд. листов _____. Тираж _____ экз. Заказ № ____.

Учреждение образования «Витебский государственный технологический университет» 210035, г. Витебск, Московский пр., 72.

Отпечатано на ризографе учреждения образования «Витебский государственный технологический университет».

Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий № 1/172 от 12 февраля 2014 г.