

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано Редсоветом университета
в качестве учебного пособия для студентов,
обучающихся по направлению подготовки 21.04.02
«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 347.214.2:347.235.11(075.8)

ББК 65.422.5я73

А39

Рецензенты: кандидат экономических наук, генеральный директор ООО «Центр бизнес-планирования» Р.И. Аксененко;
кандидат экономических наук, доцент Т.В. Учинина (ПГУАС)

Акимова М.С.

А39 Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учеб. пособие по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 84 с.

Изложены основные положения нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, применения сравнительного, затратного, доходного подходов к оценке объектов недвижимости, государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, а также даны контрольные вопросы по каждой теме.

Учебное пособие подготовлено на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначено для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости».

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2015

© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2015

ВВЕДЕНИЕ

Развитие в России рыночных отношений потребовало формирование нового вида деятельности – оценочной. Оценочная деятельность является частью процесса реформирования экономики и создания правового государства и включает: рыночную и кадастровую оценку объектов капитального строительства и земельных участков.

В рыночных условиях независимая профессиональная оценка объектов недвижимости является необходимым элементом при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи и сдачи в аренду до определения налогооблагаемой базы.

Задачами учебной дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» являются: усвоение магистрами основных положений оценочной деятельности с целью поиска оптимальных решений при управлении объектами недвижимости с учетом экономических, социальных и других условий; сбор, обработка, анализ и систематизация сведений о рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости, выбор методик и средств решения управленческих задач.

Изучение данной дисциплины позволит сформировать следующие компетенции:

- способность решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами;
- способность ставить задачи и выбирать методы исследования, интерпретировать и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений.

Целью настоящей работы является оказание помощи студентам при подготовке к лекционным и практическим занятиям, экзамену по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости».

В данной работе содержится тематический план дисциплины, методические материалы по общим вопросам оценки объектов недвижимости, приводится список основной и дополнительной литературы.

1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления.

Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.

Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации имеет следующую иерархическую структуру:

1. Конституция Российской Федерации.
2. Кодексы Российской Федерации (к оценочной деятельности прямое отношение, прежде всего, имеют Гражданский Кодекс, Налоговый Кодекс, Земельный Кодекс, а опосредованно – все остальные, в том числе, Градостроительный и Уголовный Кодексы).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО).
5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО).
6. Прочие документы уполномоченных органов (например, методические рекомендации Минэкономразвития или Национального совета по оценочной деятельности).

Конституция и Кодексы определяют общие основы функционирования основных институтов государства, относясь к оценочной деятельности в самых общих чертах. Например, Гражданский Кодекс устанавливает виды прав на имущество, вводит разделение на движимое и недвижимое имущество; Налоговый Кодекс используется при прогнозе денежных потоков, связанных с использованием оцениваемого имущества.

Достаточно долгий период, до 1998 года, оценочная деятельность в России осуществлялась без полноценного нормативно-правового регулирования. Первая редакция Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ была принята только 29.07.1998 г. До этого момента оценка выполнялась в зависимости от внутренних представлений конкретного «оценщика» и заказчика его работ (более того, отсутствовала даже сама профессия «оценщик»). Например, многие отчеты об оценке до 1998 года представляли собой брошюры объемом в 10-15 страниц, из которых непосредственно к расчету стоимости относились от силы 2-3 страницы (прочие включали: титульный лист, оглавление, сопроводительное письмо-обращение, описание регалий и опыта работы оценщика, список использованных источников, копии разного рода благодарственных писем).

Закон об оценке установил базовые требования к отчету об оценке, договору на оказание услуг по оценке, оценщику, уровню его ответственности. Документ является динамично развивающимся, практически каждый год в него вносятся поправки и дополнения: например, добавлены разделы, касающиеся саморегулирования оценочной отрасли, экспертизы отчетов об оценке и пр.

Логическим развитием положений, заложенных в Закон об оценке, являются стандарты оценки. В 2002 году постановлением Правительства от 06.07.2002 г. №519 были утверждены первые из них, продолжившие детализацию регулирования оценочной деятельности. С 2007 года на смену указанным стандартам пришла совокупность полноценных Федеральных стандартов оценки, систематически охватывающих различные аспекты оценочной деятельности. По состоянию на начало 2015 года утверждено восемь федеральных стандартов оценки (ФСО):

1. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;

2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;

3. «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;

4. «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержден Приказом Минэкономразвития от 22.10.2010 г № 508;

5. «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержден Приказом Минэкономразвития от 04.07.2011 г. №238;

6. «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года N 628;

7. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года N 611;

8. «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)» от 22 июня 2015 года N 385.

ФСО «Оценка стоимости акций, долей участия, в уставном (складочном) капитале (бизнеса)» находится в разработке.

Федеральные стандарты оценки устанавливают фундаментальные принципы, на основании которых осуществляется оценочная деятельность.

Принцип достоверности – информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (п. 19 ФСО №1).

Принцип достаточности гласит, что:

информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (п. 19 ФСО №1);

отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 4 ФСО №3).

Причиной самостоятельного выделения данного принципа явился анализ оценочной практики до 2007 года: зачастую в качестве критерия качества отчета об оценке принимался его объем. Например, в отчете об оценке рыночной стоимости типовой квартиры более 50 % материалов относились к анализу истории региона в котором она находится и включали информацию о первых упоминаниях города в летописях, природно-климатических характеристики и прочую аналогичную информацию, не используемую в расчетах стоимости.

Принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (п. 4 ФСО №3).

Принцип существенности – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО №3). Данный принцип является одним из наиболее фундаментальных не только при проведении оценки, но и при экспертизе отчетов об оценке.

Принцип однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (п. 4 ФСО №3).

Принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (п. 4 ФСО №3).

До появления ФСО в некоторых отчетах об оценке вообще не приводились какие-либо расчеты, а в качестве обоснования стоимости содержалась следующая мысль (цитата): «путем сложнейших расчетов, включающих проведение вычислений в рамках всех трех методологических подходов к оценке с использованием методов корреляционно-регрессионного анализа и метода Монте-Карло, Оценщик пришел к выводу о том, что ры-

ночная стоимость объекта оценки составляет ...». Очевидно, что проверить правильность расчетов при их отсутствии невозможно.

Несколько в стороне от описанных уровней нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в России стоят Международные стандарты оценки (МСО). Не смотря на то, что в преамбуле федеральных стандартов оценки указано, что они разработаны с учетом МСО, по факту, между российскими и международными стандартами оценки существует существенное расхождение. Например, в российском законодательстве не закреплено определение такого фундаментального понятия как справедливая стоимость (сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами), не предусмотрена устная форма отчета.

Международные стандарты оценки при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации могут использоваться в части, не противоречащей федеральным стандартам оценки.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, которая направлена на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

К **объектам оценки** относятся:

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

В соответствии с Законом об оценке **субъектом оценочной деятельности** является оценщик – физическое лицо, которое может заключать трудовые договоры с оценочной компанией или осуществлять частную практику в виде индивидуального предпринимателя. Для осуществления оценочной деятельности оценщик обязан:

- ✓ иметь образование в области оценочной деятельности;
- ✓ являться членом саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ застраховать свою профессиональную ответственность. Оценщик несет личную имущественную ответственность за потенциальный ущерб, который может быть нанесен его профессиональной деятельностью. Таким образом, теоретически, для компенсации ущерба, нанесенного деятельностью оценщика, может быть распродано принадлежащее ему имущество.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

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

До конца 2007 года регулирование оценочной деятельности в России осуществлялось государством через механизм лицензирования. Структурой, непосредственно выдававшей лицензии, а также осуществлявшей проверки соблюдения лицензионных требований, являлось Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество). С 2008 года оценочная деятельность переведена на механизм саморегулирования – ряд функций по регулированию отрасли передан профессиональным объединениям оценщиков, имеющим статус саморегулируемых организаций.

Государственное регулирование деятельности СРО оценщиков осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ. Этим органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в компетенцию которой входит:

- ✓ ведение единого государственного реестра СРО оценщиков;

✓ осуществление надзора за соблюдением и выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

✓ обращение в суд с заявлением об исключении СРО оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций.

Регулирование оценочной деятельности так же осуществляет национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков – Национальный совет по оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки.

Целями деятельности саморегулируемых организаций оценщиков являются:

1. Объединение оценщиков для осуществления контроля за их деятельностью.

2. Повышение качества выполняемых оценщиками услуг.

3. Информирование профессиональных участников оценочной деятельности.

Исходя из поставленных целей, можно выделить следующие основные направления деятельности СРО оценщиков:

1. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, правил и условий приема в члены СРО оценщиков. Также саморегулируемая организация разрабатывает дополнительные требования, предъявляемые к порядку обеспечения имущественной ответственности ее членов при осуществлении оценочной деятельности.

2. Представление интересов своих членов в отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков.

3. Осуществление контроля за соблюдением членами СРО оценщиков предписаний законов, нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

Контроль осуществляется соответствующим структурным подразделением СРО оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

4. Ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков. СРО оценщиков обязана предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам, которые осуществляют функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. Организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Преимущества саморегулируемой организации оценщиков:

– СРО оценщиков осуществляет защиту прав и законных интересов ее членов;

– Членство в саморегулируемой организации оценщиков ведет к повышению качества осуществляемых работ;

– Членство в СРО оценщиков ведет к взаимной поддержке ее членов;

– Саморегулируемая организация оказывает помощь в повышении квалификации сотрудников членов СРО;

– СРО оценщиков осуществляет информационную поддержку членов, путем предоставления изменений в нормативно-правовые акты затрагивающие профессиональных участников – членов СРО, проведению общих собраний членов СРО, организации круглых столов, симпозиумов и конференций посвященных актуальным темам саморегулирования, функционирования СРО, а так же проблемам в сфере регулирования и функционирования оценочной деятельности.

Оценщик одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков.

Требования, предъявляемые к членам СРО – физическим лицам:

Наличие образования, которое подтверждается получением физическим лицом профессиональных знаний в области оценочной деятельности по программе высшего профессионального образования, или же дополнительного профессионального образования, профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности.

Отсутствие у физического лица неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкого и особо тяжкого преступлений.

Условиями членства в саморегулируемой организации оценщиков являются также наличие у члена СРО договора обязательного страхования ответственности, внесение членом саморегулируемой организации установленных ею взносов, в том числе взносов в компенсационный фонд СРО.

Объект страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности – это имущественные интересы, которые связаны с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшие в результате причинения ущерба заказчику или третьим лицам. Договор обязательного страхования ответственности должен быть заключен на срок не менее одного года.

Страховой тариф определяется страховщиками, исходя из стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев, а также иных факторов, но при этом размер страховой суммы не может быть менее 300 тыс. рублей.

По состоянию на сентябрь 2015 года в России зарегистрировано 16 СРО (табл.1).

Таблица 1

Реестр СРО оценщиков

№ п/п	Наименование СРО	Место регистрации	№ в госреестре СРО	Дата регистрации	Кол-во членов	Размер компенс. фонда
1	2	3	4	5	6	7
1	Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков (СМАО)	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А, под. 3, эт. 2	0001	2007-06-08	2470	141663111
2	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП СРО «АРМО»)	115280, Москва, Ленинская Слобода, д. 19	0002	2007-07-04	1722	77164945
3	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО)	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1	0003	2007-07-09	7019	351531376
4	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» (НП СОО «СИБИРЬ»)	105062, г. Москва, Фурманский пер., д. 9/12, 4-й эт., к. 5	0004	2007-08-08	820	25624162
5	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» (НП «МСО»)	344022, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606	0005	2007-12-11	818	41281479
6	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3	0006	2007-12-19	948	68845764
7	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»)	125167, г. Москва, 4-я ул. 8 марта, д. 6А	0007	2007-12-27	1080	51099201

Окончание табл. 1

1	2	3	4	5	6	7
8	«Национальный совет по оценочной деятельности» (НСОД)	125056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр.2	0008	2009-03-23	11	
9	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»)	190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 101	0009	2009-11-23	450	23095600
10	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка»)	107023, г. Москва, Семеновский пер., д. 6, оф. 501	0010	2010-03-15	501	20635000
11	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)	109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский переулок, д. 2/1, стр. 2, оф. 29-34	0011	2010-10-28	1679	58180000
12	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»)	119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, 3 эт., пом. 1, комнаты 22. 23, 24	0012	2011-02-25	609	25890000
13	Саморегулируемая организация Региональная Ассоциация Оценщиков (СРО РАО)	350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1	0013	2011-12-30	606	13751531
14	Некоммерческое партнерство «Свободный Оценочный Департамент» (НП «СВОД»)	620098, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202	0014	2013-05-20	636	21090000
15	Некоммерческое партнерство «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» (НП «ЮСО»)	656049, Алтайский край, г. Барнаул, пр. Социалистический, д. 63	0015	2013-06-14	362	14220000
16	Некоммерческое партнерство «Международная Палата Оценщиков»(НП «МПО»)	410033, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1	0016	2015-02-19	335	10230000

Результатом деятельности оценщика может быть отчет об оценке, к форме и содержанию которого законодательством предъявляются строго определенные требования. При составлении данного документа оценщик несет указанную выше ответственность, в том числе, личным имуществом.

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

– о заказчике – юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

– о заказчике – физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

– об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

– об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

– информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности.

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

– количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

– количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

– информация о текущем использовании объекта оценки;

– другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оцен-

ке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

Любой другой документ, составленный оценщиком (например, «Заключение о стоимости», «Акт оценки»), является результатом оказания информационно-консультационных услуг и не попадают под действие Закона об оценке – оценщик не несет указанную выше ответственность, а возмещение потенциального ущерба регулируется общим законодательством Российской Федерации, например, Гражданским кодексом.

Контрольные вопросы

1. Основное содержание и назначение регулирования оценочной деятельности?
2. Какие применяются формы регулирования оценочной деятельности?
3. Какие нормативно-правовые документы существуют для регулирования оценочной деятельности в России?
4. Какие документы существуют для регулирования оценочной деятельности на международном уровне? Имеет ли Россия право их использовать?
5. В каких формах проходит процесс государственного регулирования оценочной деятельности в России?
6. Каким образом осуществляется саморегулирование оценочной деятельности в России?
7. Какие стандарты приняты на европейском уровне и в чем заключается их практическая значимость?
8. Какие стандарты могут применяться при проведении оценки различных видов имущества?
9. Принципы, на основании которых осуществляется оценочная деятельность?
10. Понятие оценочной деятельности, объект и субъект оценочной деятельности?
11. Какие требования предъявляются к отчету об оценке?

2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ, ЗАТРАТНЫЙ, ДОХОДНЫЙ)

Виды стоимости недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Технология оценки недвижимости. Три подхода к оценке недвижимости: затратный, сравнительный, доходный. Согласование результатов оценки, полученных на основе использования трех подходов.

Точность оценки стоимости объектов недвижимости существенно зависит от цели и функции оценки – в результате, в начале любой оценки недвижимости перед экспертом-оценщиком стоит проблема выбора вида стоимости для расчетов. Эта проблема связана с тем, что в зависимости от целей и функций оценки выбирается тот или иной вид стоимости. Последний, в свою очередь, обуславливает выбор метода оценки объекта недвижимости.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведе-

ние кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

– базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;

– тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;

– тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;

– стиль и уровень жизни.

экономические:

– общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

– факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

– факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

– климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;

– экология;

– сейсмические факторы.

политические (административные):

– политическая стабильность, безопасность;

– налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

– зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

– строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;

– услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

– наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

– по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

– наличие и состояние коммуникаций;

– наличие объектов социально-культурного назначения;

– размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

– особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

– условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

– физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;

– качество строительства и эксплуатации;

– наличие коммунальных услуг;

– функциональная пригодность;

– привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т.д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Технология оценки недвижимости.

Процесс оценки недвижимости состоит из следующих этапов, выполняемых последовательно для определения ее стоимости.

Этап 1. Определение проблемы.

1) Идентификация объекта. При идентификации объекта недвижимости указываются его наименование, инвентаризационный номер, местоположение и другие реквизиты и фактические характеристики.

2) Определение даты оценки. Дата оценки – это момент времени, в который выполняется оценка. С течением времени стоимость объектов недвижимости изменяется. Отсутствие конкретной даты в отчете может ввести в заблуждение человека, воспользовавшегося данными об оценке спустя несколько лет. Специалисту по оценке необходимо помнить, что информация, полученная из других отчетов, достоверна в течение ограниченного времени, как правило, одного года, а в условиях высокой инфляции этот период составляет несколько месяцев.

3) Формулирование цели оценки. Цель оценки заключается в том, чтобы определить стоимость объекта, которая необходима клиенту для принятия решения. Например, клиент может быть заинтересован в приобретении офисного здания. В этом случае перед инвестором возникает проблема выбора варианта инвестирования. Или клиент может пожелать продать складское помещение, и тогда возникает вопрос: какова рыночная стоимость? При залоге недвижимости для обеспечения кредита необходимо выяснить, насколько ценен этот залог, т.е. определить наиболее вероятную цену его продажи в случае невыполнения заемщиком обязательств по кредиту. Каждая из отмеченных проблем требует от оценщика определения особого вида стоимости, поскольку различны потребности клиентов.

4) Ознакомление заказчика с ограничительными условиями. На первой стадии необходимо ознакомить заказчика с основными ограничительными условиями, которые сопровождают оценку стоимости объекта недвижимости. Они формулируются для защиты интересов заказчика и эксперта-оценщика. Приведем некоторые основные ограничительные условия оценки стоимости объектов недвижимости:

- при подготовке отчета об оценке используются прогнозные данные о будущих прибылях, полученные от заказчика;

– данная оценка действительна лишь на дату оценки, указанную в данном отчете;

– отчет об оценке должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором эксперт-оценщик не соблюдал всех требований к оценке, предусмотренных стандартами по оценке;

– заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения эксперта-оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей реализации имущества;

– прогнозы, содержащиеся в отчете, основаны на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения и сохраняющихся в прогнозный период экономической ситуации. Однако эти прогнозы подвержены изменениям из-за меняющихся условий в будущем;

– заказчик обеспечивает личное ознакомление эксперта-оценщика с объектом недвижимости.

Этап 2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку.

1) Предварительный осмотр объекта. На этом этапе оценки эксперту необходимо понять, что представляет собой объект: его предысторию, выпускаемую продукцию, физическое состояние, квалификацию работников и руководителей, перспективы развития и прочее. Кроме того, оценщику необходимо познакомиться с представителями заказчика, которые могут помочь эксперту в сборе исходных данных для проведения оценки.

2) Определение целесообразности использования существующих подходов.

Затратный подход может применяться для оценки стоимости любого вида недвижимости. Однако он наиболее целесообразен при оценке объектов специального назначения (школ, церквей, вокзалов), т. е. когда соображения извлечения дохода не являются основой для инвестиций; при освоении новой территории; в условиях пассивного рынка недвижимости (в российских условиях это рынок нежилых зданий и помещений). Собираемая информация должна включать данные о цене на землю, о стоимости материалов и оборудования, о прибыли и накладных расходах в строительстве на местном рынке. Однако этот подход не подходит для определения стоимости уникальных зданий и сооружений, являющихся памятниками истории и архитектуры, а также зданиями со значительным физическим и моральным износом.

Доходный подход – наиболее приемлем при оценке недвижимости, приносящей доход. Определенные виды предприятий, как правило, оцениваются на основе их коммерческого потенциала (например, бензозаправочная станция или гостиница). Объем продаж бензина, количество постояльцев в отеле являются источниками дохода, который после сравнения со

стоимостью операционных расходов позволяет определить доходность данного предприятия.

В условиях же активного, развитого рынка недвижимости при оценке некоторых типичных объектов вполне уместен метод анализа рыночных продаж (сравнительный) метод. Точность сравнительного метода зависит от качества собранной информации о недавних продажах сопоставимых объектов: физические характеристики объекта, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования. Достоверность данного подхода снижается в условиях ограниченного числа сделок или при наличии только давних сделок, сведения по которым могут даже дезориентировать оценщика.

В тех случаях, когда полученной информации достаточно для применения всех трех существующих методов оценки, целесообразно произвести расчеты всеми методами и обосновать окончательный выбор.

3) Определение исходной информации и ее источников. Надежность выводов оценщика зависит от количества и качества данных, использованных им в работе. Неточные или недостоверные данные могут стать причиной необоснованного заключения об оценке.

Сбор начинается с таких общих данных, как: экономические, социальные, государственно-правовые и экологические факторы, а также особенности местоположения объекта оценки. В процессе оценки могут использоваться следующие типы данных:

- сведения о сегменте рынка, на котором функционирует объект (состояние спроса и предложения, факторы, влияющие на спрос и предложение);
- данные о других аналогичных объектах;
- финансовые и технико-экономические показатели деятельности предприятия;
- данные о факторах, влияющих на стоимость объекта и др.

Каждый из трех подходов оценки основывается на исходных данных, собранных на рынке, но имеющих различные источники для получения информации. При использовании затратного подхода следует получить сведения о рыночной стоимости материалов и рабочей силы. В случае применения метода сравнительного анализа рыночных продаж источником информации являются открытые банки данных о сделках с недвижимостью. Для расчетов по методам на основе доходного подхода информацию можно получить как у владельцев оцениваемой собственности, так и из публичных отчетов о деятельности аналогичных объектов.

База данных оценщика может быть сформирована на основе информации из газет и журналов экономического характера, из специальной справочной литературы, от коллег оценщика. Важно также собрать данные по региону расположения объекта, которые влияют на его стоимость. Это данные по городу и микрорайону с учетом информации по уровням цен и

занятости населения, особенностям народонаселения и его предпочтениям по отношению к недвижимости. К специальным данным следует отнести документы на право владения имуществом (титул), данные о государственной регистрации прав собственности, описание физических параметров объектов недвижимости, т. е. проводится техническая экспертиза. От заказчика необходимо получить заверенные руководителем данные, необходимые для проведения оценки, а именно:

- договор купли-продажи;
- свидетельство о праве собственности;
- свидетельство о внесении в реестр собственности;
- государственный акт пользования землей или договор аренды;
- паспорт БТИ с поэтажным планом;
- техническая документация;
- смета;
- инвентарные карточки;
- сведения по балансу (полная и остаточная восстановительная стоимость за последние годы).

4) Разработка графика работ по оценке и соответствующего бюджета. График работ организует стороны, позволяет снизить затраты времени, денег. Обычно время оценки занимает 2-3 недели. Однако ожидаемые затраты денежных средств и времени на сбор и подтверждение информации будут зависеть от объема информации, которым уже располагает оценщик, от наличия специалистов, от уникальности или сложности объекта, а также от опыта оценщика.

В бюджет включаются ожидаемые затраты денежных средств на сбор и подтверждение информации; гонорары специалистов и экспертов, привлекаемых со стороны (инженеры, искусствоведы, адвокаты, бухгалтера, другие оценщики). Необходимо учесть возможные командировки, использование компьютерных баз данных, подготовку и написание отчета об оценке. Последним шагом в составлении плана оценки является подготовка и предоставление письменного запроса о гонораре оценщика, размер которого зависит от сложности решаемой проблемы, суммы ожидаемых расходов, юридической надежности работы и от набора предоставляемых услуг. Гонорар выплачивается в виде единовременной выплаты или почасовой оплаты. Не допускается установление гонорара в виде процента от суммы оценки объекта. В мировой практике сумма оплаты составляет 50-150 долл. за 1 час работы оценщика.

5) Подготовка и подписание договора на оценку. Договор на оценку, заключаемый между оценщиком и заказчиком, включает предмет договора, права, обязанности и ответственности сторон, стоимость работ, порядок их сдачи и оплаты, срок выполнения работ, особые условия (споры, форс-мажорные обстоятельства и др.), реквизиты сторон.

Этап 3. Оценка стоимости объекта недвижимости.

Этап 4. Согласование. Согласование – это процесс принятия решения об окончательной оценке стоимости объекта. Перед его началом оценщик просматривает исходную информацию и проверяет точность расчетов. Все предположения и допущения проверяются на разумность и надежность.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Этап 5. Отчет об итоговой оценке стоимости. На этом этапе оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, который он затем передает клиенту. В зависимости от первоначальной договоренности с клиентом этот отчет может представлять собой либо письмо, либо заполненную по стандартному образцу форму, либо подробный письменный доклад.

Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости.

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

В соответствии с принципом «спроса и предложения» цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Этот метод является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки – C_0 не превышает минимальной цены – C_{ai} объекта аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценнообразующими факторами). Математическая модель оценки объекта недвижимости с исполь-

зованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_0 = \sum_i^k B_i C_{0i}, \quad (1)$$

где C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

k – количество аналогов;

C_{0i} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

B_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов B_i равна единице.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}, \quad (2)$$

где C_i – цена i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

ΔC_{ij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства. Например, вклад камина в стоимость квартиры может быть больше, меньше или равен затратам на его создание. При оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т.е. при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналагам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов(аналогов):

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях: сроке экспозиции; независимости субъектов сделки; инвестиционной мотивации.

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

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц.

Инвестиционная мотивация определяется: аналогичными мотивами инвесторов; аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов; степенью износа здания.

При проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 м²), либо экономическая. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Существует десять основных элементов сравнения, которые следует учитывать в методе рыночных сравнений:

1. Передаваемые имущественные права. Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды.

2. Условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные

условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

3. Условия продажи. Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

4. Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

5. Рыночные условия. Поправка на рыночные условия делается, если в момент сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные

условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

6. Местоположение. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов, различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения. Примером может служить различие между объектом с красивым видом на парк или воду и объектом, расположенным на расстоянии двух кварталов с видом на свалку. Разное местоположение будут иметь торговые помещения, одно из которых расположено на углу квартала.

7. Физические характеристики. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

8. Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

Оценщикам следует достаточно осторожно анализировать экономические характеристики и не путать их с другими характеристиками, например, передаваемыми правами на недвижимость или изменением рыночных условий. Так, например, чистый операционный доход может отражать целую совокупность экономических параметров, многие из которых следует лишь анализировать с использованием доходных подходов.

9. Вид использования / зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допусти-

мости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

10. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются недвижимостью, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

Классификация поправок (корректировок), способы их определения.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 м², 1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, на которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К этому виду поправок следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых наиболее часто применяются следующие: методы, основанные на анализе парных продаж; экспертные методы расчета и внесения поправок; статистические на основе соотношения дохода и цены продажи.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировок, на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложность подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность, в которой вносятся поправки к сопоставимым объектам, определяется на основе анализа рыночной информации о сделках.

Поправки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражают в процентных значениях. Однако, после того как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения. Например, если изменение рыночных условий от даты сопоставимой продажи до даты оценки составляет 5 % в год, то в отношении сопоставимого объекта используется денежная поправка, соответствующая 5 %.

После внесения поправок скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на: местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование показателей стоимости. Большое значение имеет количество объектов сравнения. Чем больше их количество, тем больше у оценщика возможностей получить достоверный результат. Если объектов сравнения мало, целесообразно остановиться лишь на диапазоне стоимо-

стей, в которых может находиться значение стоимости оцениваемого объекта. При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу. Значительные различия в конечных результатах свидетельствует о неверном проведении корректировки цен аналогов или не учёте каких-то элементов сравнения.

Идеальным результатом корректировки цен объектов-аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен аналогов близки друг к другу. На практике идеал недостижим. Исходя из этого, редко удается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому на этапе согласования следует отдавать предпочтение (присваивать наибольший вес) тем ценам аналогов, который наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Наиболее близким аналогом следует считать тот объект, цена которого подвергалась наименьшему количеству корректировок, а сами корректировки были сравнительно небольшими.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку. Для сведения нескольких показателей к одной величине служат методы анализа средневзвешенных значений. Степень близости можно оценить с использованием метода экспертных оценок. При отсутствии достаточного количества квалифицированных экспертов вес каждого аналога можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки.

Доходный подход к оценке объектов недвижимости.

При применении ***доходного подхода*** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

г) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

д) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках *доходного подхода* различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость. Метод капитализации по норме отдачи на капитал предполагает определение суммы текущих стоимостей прогнозируемого чистого операционного дохода и чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. В методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа данных о коэффициентах капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому активу. При этом нет необходимости оценивать тенденцию изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается,

что учет тенденций всех составляющих оцениваемого актива заложен в рыночных данных. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

При оценке же методом капитализации по норме отдачи на капитал отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

В целом эти методы можно определить следующим образом. Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод оценки рыночной стоимости доходного актива по норме отдачи на капитал – метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП) представляет анализ, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения (стоимости реверсии).

Если рассматривать объект недвижимости с физической точки зрения, то можно говорить о методах остатка для соответствующих физических компонентов оцениваемой собственности (например, для недвижимости – методы остатка для земли и улучшений). Метод остатка для земли базируется на концепции остаточной доходности, в соответствии с которой доход, извлекаемый из земли, представляет то, что остается после возмещения расходов на три фактора производства: труд, управление и капитал. Метод остатка для улучшений также базируется на концепции остаточной доходности, но с другим набором факторов производства: труд, управление и земля.

Базовая формула расчета стоимости (C_T) имеет следующий вид:

$$C_T = \frac{\text{ЧОД}}{K_k}, \quad (3)$$

где ЧОД – чистый операционный доход;
 K_k – коэффициент капитализации.

Таким образом, процедуры оценки методом капитализации включают:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации.

При применении данного метода необходимо учитывать ограничивающие условия: нестабильность потоков доходов и если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, – «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Расчет чистого операционного дохода. Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и расходов, необходимых для получения дохода. А операционные расходы можно определить, опять же в самом общем случае, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), основанный на отражении реального движения денежных средств ведут в следующей последовательности:

- ПДВ – потенциальный валовой доход;
- ПНЗ – потери доходов от недозагрузки (недоиспользования актива);
- ПСП – потери от неплатежей плюс дополнительные доходы;
- ДВД – действительный валовой (эффективный) доход;
- ОП – операционные расходы.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОП}; \quad (4)$$

$$\text{ДВД} = \text{ПДВ} - \text{ПНЗ} - \text{ПСП}. \quad (5)$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Текущие операционные расходы делятся на постоянные и переменные. Постоянные расходы — расходы, величина которых не зависит от уровня загрузки объекта (использования актива). Переменные расходы — расходы, изменяющиеся в зависимости от загрузки объекта.

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

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

Необходимо подчеркнуть, что потенциальный валовой доход (ПВД) рассчитывается на основе анализа рыночных данных по доходам объектов, аналогичных оцениваемому, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Расходы, не учитываемые при расчёте ЧОД:

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

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

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

- дополнительные капитальные сооружения, которые обычно увеличивают доход, общую стоимость или продлевают экономический срок эксплуатации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;

- метод рыночной выжимки.

При определении методом, учитывающим возмещение капитальных затрат коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

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

Ставка дохода на капитал определяется методом кумулятивного построения:

$$\text{СДК} = r_{\text{б}} + r_{\text{р}} + r_{\text{лк}} + r_{\text{мн}}, \quad (6)$$

где $r_{\text{б}}$ – безрисковая ставка дохода;

$r_{\text{р}}$ – премии за риск вложения в недвижимость;

$r_{\text{лк}}$ – премии за низкую ликвидность недвижимости;

$r_{\text{мн}}$ – премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого бы ни было риска не возврата». Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке: доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

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

$$R_{\text{н}} = R_{\text{р}} + J_{\text{инф}} + R_{\text{р}} J_{\text{инф}}; \quad (7)$$

$$R_{\text{р}} = \frac{R_{\text{н}} - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}, \quad (8)$$

где $R_{\text{н}}$, $R_{\text{р}}$ – реальная и номинальная ставка, соответственно;

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

Расчет различных составляющих коэффициента капитализации:

$r_{\text{лк}}$ – премии (надбавки) за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций в связи с их относительно низкой ликвидностью. Ориентировочно она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемого объектов на рынке ($T_{\text{экс}}$):

$$r_{\text{лк}} = \frac{r_{\text{б}}}{12} \cdot T_{\text{экс}}. \quad (9)$$

$r_{\text{мн}}$ – премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Величину данной премии в большинстве случаев определяют экспертно или на основании ранжирования рисков по пятибалльной шкале (от 1 % при низком уровне до 5 % при высоком).

$r_{\text{р}}$ – премии за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Ориентировочно надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в компаниях высшей категории надежности.

Основой расчета платы за риск является определение систематического и не систематического рисков. Систематические риски отражают неуправляемые риски макроуровня или риски отрасли. В свою очередь они подразделяются на социально-политические и внутриэкономические. При инвестировании в недвижимость источниками неуправляемых социально-политических рисков являются: стабильность правительства, оценка социальной стабильности, риск национализации без полной компенсации, вероятность вооружённых конфликтов и т.п. Причинами внутриэкономических рисков служат: монетарная и фискальная политика, текущая инфляция, наличие и стоимость рабочей силы, общее состояние экономики, доступность к заёмным финансовым ресурсам и т.п.

Не систематические риски непосредственно характеризуют сам оцениваемый объект по следующим показателям: вероятность природных и чрезвычайных антропогенных ситуаций, ускоренный износ объекта из-за некачественного строительства, неэффективный менеджмент и реклама, криминогенная ситуация и коррупция.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации). Норма возврата капитала в некоторых источниках называется *коэффициентом рекапитализации*. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой $H_{\text{вк}}$ – ставкой процента для рекапитализации или нормой возврата капитала:

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала

- метод Ринга с прямолинейным возвратом капитала;
- метод Инвуда с возвратом капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Его иногда называют аннуитетным методом;
- метод Хоскольда с возвратом капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента.

Метод Ринга целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годово-

вая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100 %-й стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения. В этом случае коэффициент капитализации составит:

$$K_k = K_{dk} + 1/p, \quad (10)$$

где K_{dk} – ставка доходности инвестиций (капитала),

$1/p$ – норма возврата капитала при оставшемся сроке полезной жизни.

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

$$K_k = K_{dk} + SFF(n, i), \quad (11)$$

где SFF – фактор фонда возмещения при $i=K_{dk}$ (ставка дохода на инвестиции),

$$SFF = \frac{K_{dk}}{(1 + K_{dk})^n - 1}. \quad (12)$$

Метод Хоскольда используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. В отличии от метода Инвуда для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$K_k = K_{dk} + SFF(n, i), \quad (13)$$

где i – безрисковая ставка процента (r_0).

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Алгоритм проведения расчетов при использовании метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

2. Прогнозирование величин денежных потоков.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

- 1) потенциальный валовой доход (ПВД);
- 2) действительный валовой доход (ДВД);
- 3) чистый операционный доход (ЧОД);
- 4) денежный поток до уплаты налогов (ДПДН);
- 5) денежный поток после уплаты налогов (ДППН).

Следующий важный этап – расчет стоимости реверсии. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Расчет стоимости объекта недвижимости (C_T) методом ДДП производится по формуле

$$C_T = \sum_{i=1}^n \frac{ДП_i}{(1 + K_{Дi})^i} + СПП \cdot \frac{1}{(1 + K_{Дm})^m}, \quad (14)$$

где $ДП_i$ – денежный поток i -го периода;

$K_{Дi}$ – ставка дисконтирования денежного потока i -го периода;

$СПП$ – стоимость реверсии (перепродажи).

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована по фактору последнего прогнозного года (tn) - $K_{Дm}$.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна: текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков + текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют:

- доходы, указывая, что объект недвижимости принимается как неотягощенный долговыми обязательствами;
- чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию;
- прибыль, облагаемую налогом на прибыль.

Необходимо учитывать, что при реализации метода ДДП требуется дисконтировать именно денежный поток, так как:

- денежные потоки не так изменчивы, как прибыль;
- понятие «денежный поток» соотносит приток и отток денежных средств, учитывая такие денежные статьи, как «капиталовложения» и «долговые обязательства», которые не включаются в расчет прибыли;
- показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;
- денежный поток – показатель достигнутых результатов, как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов – клиентов, кредиторов, поставщиков и т.д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

При расчёте ДДП необходимо учитывать следующие моменты:

1. Поимущественный налог (налог на недвижимость), слагающийся из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.

2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому при прогнозировании доходов не учитывается.

3. Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.

4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

5. Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом, денежный поток (ДП) для недвижимости рассчитывается следующим образом:

1. ДВД равен сумме ПВД за вычетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы и прочих доходов;

2. ЧОД равен ДВД за вычетом ОР и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;

3. ДПДН до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов.

4. ДППН равен ДП до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск – доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации). Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.

В практике оценочной деятельности для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск. (15)

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости, таким же образом, как и при определении ставки дохода на капитал коэффициента капитализации при использовании метода прямой капитализации ЧОД.

Метод выделения, в котором ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Этот метод подобен определению коэффициента капитализации методом рыночной выжимки, где вместо ЧОД объектов сравнения используется денежный поток.

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;

- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обрабатывают любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Хотя каждый объект недвижимости и уникален, но при определенных допущениях можно получить значения ставка дисконтирования методом выделения, которые будут соответствовать общей точности прогноза будущих периодов. Однако необходимо учитывать, что в качестве аналогичных должны подбираться сделки купли-продажи таких сопоставимых объектов, существующее использование которых является наиболее эффективным.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

При применении ***затратного подхода*** оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В соответствии с ФСО-1 «*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Принцип замещения является базой затратного подхода. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки»

Согласно МСО-2007 в зависимости от того, в каком объеме данные для расчетов взяты из рыночных данных, затратный подход может дать прямое указание на рыночную стоимость. Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости.

Необходимое условие для использования затратного подхода достаточно детальная оценка затрат на строительство (восстановительной стоимости) идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного) износа и соотнесенная к дате оценки. Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

В соответствии с ФСО-1 «Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

Выбор расчета стоимости «замещения» является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

Алгоритм определения рыночной стоимости объекта недвижимости ($C_{он}$) затратным подходом можно представить в виде формулы:

$$C_{он} = C_{зу} + ПВС + ПР_{инв} - НИ, \quad (16)$$

где $C_{зу}$ – рыночная стоимость земельного участка;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений на участке;

$ПР_{инв}$ – прибыль инвестора;

НИ – накопленный износ.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях.

1. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты.
2. В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
3. Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.
4. Для оценки объектов незавершенного строительства.
5. Для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок).
6. Для оценки в целях страхования.
7. Для переоценки основных фондов предприятий.
8. В случае если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

Применение затратного подхода ограничено условиями:

– если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

– если полностью отсутствуют или неоднородны данные для оценки предпринимательской прибыли.

– если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной разрыв в получении законченного перестроенного здания.

– затратный подход не обеспечит необходимой надежности результата, если промежуточные расчеты не перепроверяются рыночными данными.

Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому, чтобы оценить недвижимость, сданную в аренду, или на которую распространяются другие частичные имущественные права, необходимо сделать соответствующие корректировки. Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права, подлежащие оценке, а также на дополнительные расходы, возникающие при простое помещений.

Оценка полной восстановительной стоимости базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции. Продукцией капитального строительства являются основные фонды производственного и непроизводственного назначения, которые создаются на месте их будущего потребления. В результате возникает нестационарность процесса производства, так как создатели зданий и сооружений каждый раз перемещаются на новую строительную площадку. Следствием данной особенности является сложность механизации и невозможность автоматизации строительного процесса, последовательный (не параллельный) процесс строительства, длительный цикл создания строительной продукции. В среднем, крупные объекты создаются от 3 до 5 лет. Большая стоимость единичного товара (сметная стоимость строительства) приводит к тому, что строительная продукция создается всегда на заказ.

В оценочной практике используются следующие методы определения полной восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения стоимости воспроизводства используются различные укрупненные нормативы, к которым следует отнести:

- укрупненные сметные нормы на конструкции и виды работ;
- укрупненные показатели базисной стоимости по видам работ;
- показатели восстановительной стоимости конструктивных элементов;
- укрупненные стоимостные показатели по видам работ.

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы. Наиболее часто в практической оценке используются сборники УПВС. УПВС представлены 37-ю сборниками. Сборники разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР в начале 70-х годов. Показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах, введенных 1 января 1969 года, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема здания, 1 км трубопровода и т.д.

Формула для расчета полной восстановительной стоимости (ПВС) с применением сборников УПВС (базовый год – 1969) может быть представлена в следующем общем виде:

$$\text{ПВС} = C_{\text{упвс}} \cdot K_{\text{тер}} \cdot K_{\text{кап}} \cdot K_{\text{об}} \cdot K_{\text{уд}} \cdot K_{\text{сэу}} \cdot N \cdot K_0, \quad (17)$$

где $C_{\text{упвс}}$ – показатель затрат на строительство 1 куб.м (кв.м, пог.м и т.д.) аналога, приведенный в сборниках УПВС;

$K_{\text{тер}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий различие в климатическом районе и территориальном поясе аналога и оцениваемого объекта;

$K_{\text{кап}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий различие в группе капитальности аналога и оцениваемого объекта;

$K_{\text{об}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий различие в объеме (площади) аналога и оцениваемого объекта;

$K_{\text{уд}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий различие конструктивных особенностей аналога и оцениваемого объекта;

$K_{\text{сэу}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий различие в наборе санитарно-технических и электрических устройств аналога и оцениваемого объекта;

N – строительный объем (площадь, протяженность и т.д.) оцениваемого объекта;

K_0 – коэффициент перевода стоимости строительства объекта из условий 1969 года на дату оценки (в зависимости от базового года).

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам.

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле

$$C_{\text{зд}} = \left[\sum_1^n V_j C_j \right] K_n, \quad (18)$$

где $C_{\text{зд}}$ – стоимость строительства здания в целом;

- V_j – объем j -го компонента;
- C_j – стоимость единицы объема;
- n – количество выделенных компонентов здания;
- K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$).

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости, однако является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

На дату оценки полная восстановительная стоимость зданий будет отличаться от их рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина – потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно. Под общим накопленным износом оценщики понимают потерю стоимости оцениваемого объекта по всем возможным причинам. Величина общего накопленного износа представляет разницу между рыночной стоимостью строений на дату оценки и его полной восстановительной стоимостью, рассчитанной либо как стоимость воспроизводства, либо как стоимость замещения.

Затратный подход рассматривает полную восстановительную стоимость оцениваемых зданий исходя из предположения, что они новые. Поэтому оценив величину общего накопленного износа для зданий, оценщики вычитают ее из показателя полной восстановительной стоимости и получают в результате остаточную стоимость здания. Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ строений возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолированно. В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ;

- функциональное старение;
- внешнее (экономическое) старение.

Задача оценщика – идентифицировать восприятие рынком стоимостного влияния амортизации на итоговую рыночную стоимость строений.

Физический износ— это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого.

Функциональное старение представляет потерю стоимости зданий в результате несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. К таким недостаткам можно отнести конструктивные элементы здания, строительные материалы, дизайн и др., которые снижают функциональность, полезность и, следовательно, ценность здания.

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Неустранимым считается износ – когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена.

Практически все виды износа можно наблюдать даже на только что построенных зданиях, даже тех, которые отвечают наиболее эффективному использованию земельного участка. Это связано с тем, что в ходе проведения строительных работ могут быть допущены определенные просчеты и отступления от первоначального проекта. Кроме того, в силу длительности периода проектирования и больших сроков строительства даже самые современные проекты к моменту ввода объекта в эксплуатацию могут иметь функциональное несоответствие.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- метод рыночной выборки;
- метод срока службы;
- метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

Метод рыночной выборки. В данном методе используются рыночные данные о сопоставимых объектах, по которым может быть определена величина износа. Этот метод позволяет рассчитать общую величину износа по всем возможным причинам, определить общий срок экономической службы, а также размер внешнего (экономического) старения.

Метод рыночной выборки предполагает последовательное проведение оценщиком следующих этапов:

1. Отбор и идентификация сделок с сопоставимыми объектами недвижимости, имеющими сходный с оцениваемым объектом уровень износа. Сделки должны удовлетворять двум основным условиям. Во-первых, совершаться на дату, близкую к дате оценки, и, во-вторых, принадлежать к рынку оцениваемого объекта.

2. Расчет и внесение необходимых поправок в сопоставимые продажи на выявленные различия, включая переданные имущественные права, финансирование и условия сделки. Если оценщик может определить стоимость отложенного ремонта и функционального старения, на эту сумму необходимо скорректировать цену продажи, так как в данном случае износ не будет включать восстанавливаемые компоненты.

3. Расчет остаточной стоимости схожих зданий как разницы между ценой каждого сопоставимого объекта и стоимостью земли.

4. Расчет полной восстановительной стоимости строений для каждого аналога на момент продажи.

5. Расчет в денежном выражении общего накопленного износа как разницы полной восстановительной стоимости строений и их остаточной стоимости. Если не вносились поправки в цены продажи для восстанавливаемых компонентов, то полученная сумма будет включать все виды устранимого и неустранимого износа, возникающие под воздействием всех возможных причин. Если данная поправка была сделана, то полученный результат будет представлять собой сумму неустранимого износа под воздействием всех факторов.

6. Преобразование стоимостной величины износа в процентный показатель (норму) путем деления по каждому объекту суммы общего износа на величину полной восстановительной стоимости. Если сроки сделок относительно близки к дате оценки объекта недвижимости, то процентные показатели можно использовать для расчета общего износа оцениваемого объекта.

7. Если оцениваемый объект имеет отличия по таким элементам, как дата продажи, местоположение, качество обслуживания, то полученную

процентную норму, отражающую общее обесценение здания за весь срок службы, пересчитывают в годовое значение. Для этого общую процентную норму надо разделить на фактический либо действительный возраст.

8. Анализ диапазона значений, выбор наиболее приемлемой нормы для оцениваемого объекта и корректировка величины общего износа с учетом возраста оцениваемого объекта. Полученную по сопоставимым объектам годовую норму износа можно использовать для расчета общего срока экономической службы оцениваемого объекта, который необходим для применения метода срока службы.

Метод срока службы базируется на требовании инвестора о 100 % амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни

Метод срока службы требует от оценщика последовательного прохождения следующих этапов:

1. Определение прогнозируемого общего срока экономической службы по сходным зданиям, функционирующим на данном рынке.

2. Расчет действительного возраста оцениваемого здания, который может равняться фактическому возрасту, если у здания типичный уровень обслуживания.

3. Расчет соотношения действительного (фактического) возраста и общего срока экономической службы, являющегося предельной нормой износа строений.

4. Определение суммы общего износа зданий путем умножения полной восстановительной стоимости на предельную норму износа.

5. Расчет остаточной стоимости зданий, как скорректированной на расчетный процент износа полной восстановительной стоимости зданий.

Метод расчета износа предполагает, что эффективный возраст (ЭВ), выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни (СЭЖ), так же как процент накопленного износа (НИ) отражает общие издержки воспроизводства (ПВС), т. е.

$$\text{НИ/ПВС}=\text{ЭВ/СЭЖ}. \quad (19)$$

Хотя данный метод расчета износа менее точен по сравнению с другими, он отличается наибольшей простотой и часто используется для того чтобы рассчитать долю здания в стоимости объекта недвижимости.

Метод разбивки главным образом применяют для разбивки общей суммы износа в соответствии с вызвавшими ее причинами. Метод разбивки выделяет три основных причины потери стоимости объекта недвижимости:

- физический износ;
- функциональное старение;
- внешнее старение.

В процессе оценки необходимо проследить, чтобы итоговый результат износа комплексно учитывал снижение стоимости в результате воздействия всех факторов и в то же время избегать двойного учета одного и того же вида износа, что может занижить итоговую величину стоимости.

Метод разбивки косвенно позволяет рассчитать величину затрат на восстановление различных элементов здания по всем возможным причинам и использовать полученные результаты в других подходах и методах оценки недвижимости, например, в методе сравнения продаж или методе капитализации доходов.

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустранимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Оценка функционального и внешнего старения. Признаки функционального старения в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное старение подразделяют на устранимое и неустраняемое. Стоимостным выражением функционального старения является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное старение.

Устранимое функциональное старение определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины функционального старения:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Неустраняемое функциональное старение вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального старения является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального старения может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального старения.

Внешнее (экономическое) старение – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешнее старение недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего старения могут применяться следующие методы.

Методом капитализации потерь в арендной плате расчет внешнего старения производится аналогично расчету функционального неустраняемого старения.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим старением.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустраняемое внешнее старение исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время. Причинами сноса могут быть необходимость перепланировки, расширение транспортных магистралей и т.п. Следует учитывать, что техническое состояниеносимых зданий во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

Накопленный износ может быть рассчитан в процентном выражении и в стоимостном выражении, в зависимости от выбранного метода. Если все виды износа/старения рассчитаны в денежном выражении, то следует использовать основную формулу затратного подхода (16).

Если были рассчитаны различные виды износа/старения в стоимостном и процентном выражении, то стоимость воспроизводства (стоимость замещения) рассчитывается по формуле:

$$V_{\text{в}} = (V_{\text{пв}} - I_{\text{физ.устр}} - I_{\text{фун.устр}}) \cdot (1 - I_{\text{физ.ну}}) \cdot (1 - I_{\text{фун.ну}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}}), \quad (20)$$

где $V_{\text{в}}$ – стоимость воспроизводства/ замещения;

$V_{\text{пв}}$ – полная стоимость воспроизводства;

$I_{\text{физ.устр}}$ – износ физический устранимый, денежных единиц;

$I_{\text{фун.устр}}$ – старение функциональное устранимое, денежных единиц;

$I_{\text{физ.ну}}$ – износ физический неустраняемый;

$I_{\text{фун.ну}}$ – старение функциональное неустраняемое;

$I_{\text{вн}}$ – старение внешнее.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Контрольные вопросы

1. Какие используются виды стоимости при оценочной деятельности?
2. Этапы проведения оценки объекта недвижимости?
3. На каких принципах базируется доходный подход?
4. Какие параметры используются для расчета ожидаемого чистого операционного дохода?
5. Какие эксплуатационные расходы владельца не учитываются для расчета ожидаемого чистого операционного дохода?
6. Какие методы используются для расчета коэффициента капитализации?
7. Что учитывается для расчета коэффициента капитализации для зданий и чем он отличается от коэффициента капитализации для земли?
8. Какие методы используются для расчета нормы возврата капитала?
9. Какие этапы включает реализация метода дисконтирования денежных потоков?
10. Как определяется продолжительность прогнозного периода дисконтирования денежных потоков?
11. Какие методы используются для расчета ставки дисконтирования?
12. В чём основные различия методов прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков?
13. На каких принципах базируется сравнительный подход и необходимые условия для его реализации?
14. Какие этапы выполнения работ при оценке недвижимости сравнительным подходом?
15. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
16. Назовите основные критерии отбора объектов аналогов?
17. Что понимается под элементами сравнения и их назначение при использовании сравнительного подхода?
18. Какие способы внесения поправок в сравнительном подходе?
19. Какие методы определения корректировок используются в сравнительном подходе?
20. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета корректировок?
21. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?
22. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.
23. Какие основные статистические характеристики используются в сравнительном подходе при подготовке исходных рыночных данных и

анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов недвижимости?

24. На каких принципах базируется затратный подход и необходимые условия для его реализации?

25. Какие этапы выполнения работ при оценке недвижимости затратным подходом?

26. В чём отличия стоимости воспроизводства и замещения?

27. В каких случаях затратный подход обеспечивает наиболее достоверную оценку стоимости недвижимости, и какими условиями ограничено его применение?

28. Какие методами ведётся определение полной восстановительной стоимости?

29. Что входит в понятие накопленного износа?

30. Чем отличаются рассчитанный в оценке износ от бухгалтерского?

31. Какие методы используются для расчёта накопленного износа?

32. В чём различия устранимого и неустранимого износа?

33. Какими причинами обусловлено экономическое старение?

34. Какие факторы обуславливают различие в результатах оценки полученных разными методами?

35. Что должен сделать оценщик, если полученные результаты стоимости, полученные разными методами, существенно различаются?

36. По каким критериям проводится согласование результатов и выведение итоговой стоимости?

37. Назовите преимущества и недостатки экспертных методов согласования результатов?

38. Назовите преимущества и недостатки математических методов согласования результатов?

39. Сформулируйте наиболее вероятные причины неадекватности оценки при использовании методов доходного подхода?

40. Сформулируйте наиболее вероятные причины неадекватности оценки при использовании методов сравнительного подхода?

41. Сформулируйте наиболее вероятные причины неадекватности оценки при использовании методов затратного подхода?

3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, основные понятия, цель, назначение. Нормативно-правовая и методическая основа ГКООН.

Группировка объектов оценки. Методы массовой оценки.

Корреляционно-регрессионный анализ при проведении ГКООН.

Под *государственной кадастровой оценкой* (ГКО) понимается совокупность действий, включающих в себя:

Этап 1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления (заказчик работ) *не чаще чем один раз в течение трех лет* (в городах федерального значения *не чаще чем один раз в течение двух лет*) *и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.*

Решение о проведении государственной кадастровой оценки в обязательном порядке должно содержать следующие сведения:

– год начала проведения работ по определению кадастровой стоимости;

– вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;

– категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки;

– наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;

– наименования муниципального образования, муниципальных образований, на территориях которых расположены объекты недвижимости и в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в случае, если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территориях не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации.

Заказчик работ, в срок, не превышающий *десяти рабочих дней* с даты принятия решения о проведении ГКО, размещает его на своем официальном сайте в «Интернет» и направляет его копию в уполномоченный Прави-

тельством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Этап 2. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется и предоставляется заказчику работ по его запросу органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке (Росреестром).

При формировании перечня указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Этап 3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки.

Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных Федеральным законом об оценочной деятельности.

Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности на страховую сумму в размере *не менее чем тридцать миллионов рублей на срок не менее чем три года*.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, следующие сведения:

- о месте нахождения заказчика работ;
- об организационно-правовой форме исполнителя работ, о его полном наименовании и месте нахождения;
- о дате или сроке сдачи результатов работ по договору на проведение работ по определению кадастровой стоимости.

Этап 4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями 135 ФЗ, актов по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости

(ФСО-4), за исключением случая, установленного статьей 24.21 135 ФЗ. (Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик).

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа.

Требования к отчету устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (Приказ Минэкономразвития России №382 от 29.07.2011г «Требования к отчету об определении кадастровой стоимости»).

В течение трех рабочих дней с даты составления проект отчета направляется исполнителем в Росреестр и СРО.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета Росреестр в течение трех рабочих дней с даты получения проекта отчета включает его в фонд данных государственной кадастровой оценки на 20 рабочих дней. О включении или невозможности включения в фонд данных извещает Заказчика и Исполнителя с указанием причин невозможности включения для их устранения (положения статьи 24.15 применяются с 1 апреля 2015 года).

Этап 5. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости.

Исполнитель работ обязан обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, в течение сорока пяти рабочих дней с даты представления такого отчета в СРО (Федеральный закон от 08.06.2015 N 145-ФЗ).

При проведении экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости также проводится анализ всех представленных к нему замечаний с их соответствующими обоснованиями, содержащимися в справке о замечаниях.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на такой отчет, содержащее также информацию о проведении анализа представленных замечаний в результате включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости.

Отрицательное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков на отчет об определении кадастровой стоимости включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и замечаний и их соответствующее обоснование.

Исполнитель работ с учетом выявленных нарушений и замечаний дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

При отсутствии положительного экспертного заключения на отчет об определении кадастровой стоимости он не принимается заказчиком работ.

Этап 6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

В случае положительного заключения экспертизы, заказчик работ в течение двадцати рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости (статья 24.17. ФЗ №135).

Датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости считается дата вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и соответствующей нормы такого акта.

В течение трех рабочих дней с даты утверждения результатов копия акта об их утверждении (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, и один экземпляр положительного экспертного заключения на такой отчет, составленного в форме электронного документа, направляются заказчиком работ в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Этап 7. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, а так же органами государственной власти в суде если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости .

В состав комиссии входят представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа кадастрового учета и подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов один раз в три года представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в период с даты внесения в ГКН результатов оценки по дату внесения очередных результатов, в течение пяти лет.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

– недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

– установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Этап 8. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

В течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

В случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона об оценочной деятельности, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и сформированные в результате ее проведения, составляют

фонд данных государственной кадастровой оценки. В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает сбор исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведение мониторинга рынка недвижимости. Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Под *кадастровой стоимостью* понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Под *методами массовой оценки* понимаются методы, позволяющие построить модель стоимости и определить стоимость на основании применения модели стоимости применительно к группам и подгруппам объектов кадастровой оценки. В случае, когда ни один из подходов и методов не может быть использован и отсутствует возможность применения модели стоимости в рамках индивидуальной оценки, методы позволяют установить значение стоимости (равной какой-либо величине).

Модель стоимости – зависимость стоимости от ценообразующих факторов, полученная путем статистической обработки информации либо экспертным путем при его подтверждении рыночными данными.

Группировка объектов капитального строительства (ОКС). Определяющим фактором группировки ОКС являются следующие ценообразующие характеристики:

- Функциональное использование объекта;
- Отдельно стоящий или встроенно-пристроенный объект;
- Этажность или, в случае с частями объекта, этаж расположения;
- Класс качества и масштаб объекта;
- Материал основных конструкций объекта или его капитальность;
- Площадь и/или иные объёмно-пространственные характеристики;
- Локация ОКС в границах НП или на межселенной территории;
- Наличие систем инженерного обеспечения;
- Месторасположение относительно объектов, сказывающихся на стоимостных характеристиках объекта;
- Наличие улучшений, не являющихся самостоятельными объектами кадастрового учёта, и вспомогательных объектов (благоустройство, в т.ч. улучшенные покрытия стоянок и проездов, озеленение территории, малые

архитектурные формы и хозяйственные постройки, игровые и спортивные площадки и т.п.) при наличии этой информации из легальных источников.

Первые шесть факторов являются обязательными для отнесения к одной группе объектов, учёт при группировке остальных факторов зависит от выбранного метода или способа расчёта.

В рамках каждой группы или подгруппы, могут быть выделены блоки объектов со схожими ценообразующими характеристиками.

В кадастровой оценке используются *сравнительный, доходный и затратный подходы*, в рамках которых применяются методы массовой оценки. Рекомендации по применимости подходов для оценки представлены в табл.2.

Т а б л и ц а 2

Рекомендации по применимости подходов для оценки

Группа (ВРИ) ОКС	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Назначаемая стоимость
1	2	3	4	5
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	2	1	3	-
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей, включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	2	1	3	-
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	2,3	1	2,3	-
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	3	2	1	-
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	2	3	1	-
6. Административные и бытовые объекты	3	2	1	-
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1,2	3	1,2	+

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3	+
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3	+
10. Сооружения	1	2,3	2,3	+

1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов

+/- – возможность/нецелесообразность использования подхода

При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется на основании сравнительного подхода.

Группа (подгруппа) объектов рассчитывается в рамках единого алгоритма одним из следующих способов (методов):

Построение модели, учитывающей ценообразующие факторы объектов, существенно влияющие на стоимость объектов недвижимости. Данный метод оценки применяется при наличии достаточной и достоверной рыночной информации об объектах-аналогах. При невозможности включения в модель всех существенно влияющих на стоимость ценообразующих факторов, и при условии наличия значений, соответствующих ценообразующих факторов для объектов оценки, предполагается введение корректировок результатов моделирования.

Метод типового (эталонного) объекта оценки/типового объекта-аналога. Данный метод оценки применяется при отсутствии достаточной рыночной информации для группы (подгруппы).

Методы моделирования на основе/базе удельных показателей кадастровой стоимости (методы УПКС). Метод применяется, для групп (подгрупп) схожих с группами (подгруппами), кадастровой стоимостью которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического моделирования и метода типового объекта вследствие отсутствия информации о местоположении объекта оценки, о его характеристиках.

Метод индексации прошлых результатов. Данный метод оценки применяется для групп (подгрупп), по объектам оценки которых не происходили изменения характеристик по отношению предыдущей оценке. Использование метода допускается при согласовании с Заказчиком.

Методы установления значения стоимости. Назначаемая стоимость используется, когда ни один из подходов не может быть использован при определении стоимости объекта. К таким случаям относятся объекты, коммерческое использование которых и/или оборот которых невозможен.

К таким объектам могут относиться, к примеру, объекты ГО и ЧС и ряд других. Использование метода допускается при согласовании с Заказчиком.

Индивидуальный расчет кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в части методических подходов и технологии расчета.

Индивидуальный расчёт может применяться в кадастровой оценке в следующих случаях:

Требуется определение стоимости эталонного (условного) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов.

Требуется определение стоимости конкретных объектов с целью обеспечения достаточного количества объектов-аналогов для последующего включения результатов в модель и их статистической обработки. При этом рекомендуется, чтобы количество объектов, рассчитанных индивидуально, было сведено к минимуму.

Расчёт методами статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества объектов оценки и/или объектов-аналогов, невозможен, при этом, а объект (группа объектов) не относится к объектам, кадастровая стоимость которых назначается.

Индивидуальный расчёт для внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости осуществляется /производится исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Анализ наиболее эффективного использования при определении кадастровой стоимости земельного участка проводится только при оценке незастроенных участков или при оценке застроенных участков в случае, когда параметры застройки участка не достигают оптимальных показателей застройки. Под оптимальными показателями застройки участка понимается застройка, соответствующая виду разрешенного использования (ВРИ), не меньшая по коэффициенту использования территории (коэффициенту застроенности – отношению площади возведённых улучшений к площади земельного участка), соседних участков, то есть, типичная для рассматриваемого района/квартала оценки. Ориентиром оптимального коэффициента использования территории также могут служить рекомендации строительных нормативов, максимальные параметры проектов планировки, ПЗЗ, генеральных планов территорий. В случае, если имеются достаточные, базирующиеся на конкретных фактах и юридически разрешенных условиях использования территории основания полагать, что вид использования объекта оценки изменится (учет будущего развития за счет изменения вида использования) и это изменение приведет к более высоким доходам от ис-

пользования данного объекта или его продажи (отчуждения), оценщику следует принять это во внимание при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

Проведение индивидуального расчёта при определении кадастровой стоимости идентично проведению индивидуального расчёта рыночной стоимости для целей установления кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости. Проведение расчётов в рамках отдельных подходов, должно соответствовать требованиям, предъявляемым к индивидуальному расчёту при оспаривании результатов кадастровой оценки.

При проведении расчётов сложных объектов, стоимость которых во многом формируется стоимостью бизнеса (гостиничные комплексы, санаторно-курортное лечение, АЗС и пр.), при использовании сравнительного и доходного подходов следует выделять, а также долю бизнеса, дающих вклад в стоимость объекта, а также стоимость движимого имущества, являющегося самостоятельным объектом имущественного налогообложения.

При проведении индивидуальной оценки объектов капитального строительства (ОКС), к основному объекту ОКС следует относить вспомогательные объекты, не являющиеся объектами самостоятельного кадастрового учёта.

Оценка сооружений преимущественно проводится с использованием затратного подхода. Возможно использование доходного и сравнительного подходов, однако при этом следует учитывать возможное влияние на результат расчёта движимого имущества, а также объектов, могущих быть самостоятельными объектами кадастрового учёта, в том числе земельных участков.

Обременения, возникающие при создании линейных объектов (передаточных устройств и транспортной инфраструктуры), могут отрицательно отразиться на стоимости соседних объектов, но не дают положительного вклада в стоимость самих линейных объектов, поэтому в стоимости линейных объектов не учитываются.

Индивидуальный расчет оформляется как один из разделов отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Выполнение работ, по индивидуальной оценке, объектов для целей проведения кадастровой оценки возможно, как силами самого исполнителя работ, по кадастровой оценке, так и силами привлекаемых специалистов-оценщиков, если возможность такого привлечения предусмотрена договором (контрактом) на проведение КО. В случае, если договором (контрактом) не предусмотрено привлечение специалистов иных организаций, индивидуальная оценка производится силами исполнителя работ по КО. В случае привлечения сторонних специалистов-оценщиков, исполнитель работ по КО обязан убедиться в том, что отчёт по индивидуальной оценке соответствует действующему законодательству, а результат расчётов, представленный в ин-

дивидуальном отчёте, соответствует сложившимся условиям и уровню цен по объектам, подобным оцениваемому. Ответственность за результат оценки и соответствие индивидуального отчёта законодательству в области оценочной деятельности лежит, помимо субъекта оценочной деятельности, выполнившего отчёт, и на исполнителе работ по КО.

В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости исполнитель работ по кадастровой оценке может использовать результаты иных оценок – отчётов об определении рыночной стоимости объектов, предоставленных заказчиком работ (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов), в целях повышения достоверности результатов кадастровой оценки. При этом, решение об использовании таких отчётов, а также ответственность за результаты их использования целиком возлагается на исполнителя работ по КО.

Индивидуальная оценка объектов, проводимая сторонними специалистами-оценщиками, должна делаться на основании анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Исполнитель работ по кадастровой оценке должен учитывать эти обстоятельства и при необходимости проводить соответствующие корректировки, либо мотивированно отказаться от использования индивидуальных оценок, представленных заказчиком работ по кадастровой оценке, если обязательность их применения указана в задании на оценку.

Независимо от использования результатов индивидуальной оценки, полученной исполнителем работ по кадастровой оценке, привлекаемыми им специалистами или результатов, предоставленных заинтересованными лицами, результат кадастровой оценки конкретного объекта может отличаться от результата индивидуальной оценки.

Основным методом массовой оценки недвижимости для целей налогообложения (адвалорная оценка) и принятие некоторых управленческих решений, которые входят в понятие «кадастровой оценки», является метод корреляционно-регрессионного анализа (КРА).

Основная прикладная задача корреляционного анализа – количественное определение тесноты связи между зависимым признаком, с одной стороны, и факторным признаком и множеством факторных признаков – с другой. Теснота линейной связи количественно выражается коэффициентом корреляции. Задача регрессионного анализа – определение направления и формы связи между зависимым и факторным признаками.

Корреляционная связь – понятие более узкое, чем стохастическая связь, это ее частный случай. Именно корреляционные связи являются предметом изучения статистики.

Корреляционная связь – это связь, проявляющаяся при большом числе наблюдений в виде определенной зависимости между средним значением

результативного признака и признаками-факторами. Другими словами, корреляционную связь условно можно рассматривать как своего рода функциональную связь средней величины одного признака (результативного) со значением другого (или других). При этом если рассматривается связь средней величины результативного показателя y с одним признаком-фактором x , корреляция называется парной, а если факторных признаков 2 и более (x_1, x_2, \dots, x_m) – множественной.

Изучение корреляционных связей сводится в основном к решению следующих задач:

- 1) выявление наличия (отсутствия) корреляционной связи между изучаемыми признаками;
- 2) измерение тесноты связи между двумя (и более) признаками с помощью специальных коэффициентов (эта часть исследования именуется корреляционным анализом);
- 3) определение уравнения регрессии – математической модели, в которой среднее значение результативного признака y рассматривается как функция одной или нескольких переменных – факторных признаков (эта часть исследования именуется регрессионным анализом).

Общий термин «корреляционно-регрессионный анализ» (КРА) подразумевает всестороннее исследование корреляционных связей (т.е. решение всех трех задач).

В КРА предполагается, что отклонения объясняемой переменной от соответствующих средних значений имеют нормальное распределение с нулевым средним и некоторой дисперсией. Средний квадрат наблюдаемых отклонений показывает влияние тех самых случайных факторов.

Алгоритм расчета выглядит примерно так:

1. Собираются и изучаются аналоги.
2. Выбираются факторы, влияющие на цену.
3. Исходя из опыта и понимания ценообразования выбирается форма зависимости цены от выбранных факторов и производится преобразование данных к выбранной форме.
4. Строится регрессионное уравнение.
5. Проверяется качество регрессионной модели.
6. Если уравнение не удовлетворяет качеству, то производится возврат к п. 1.

Однако метод КРА имеет и свои ограничения. Он дает хорошие результаты при соблюдении следующих основных рекомендаций:

1. Должна существовать достаточно простая и конкретная гипотеза о вероятностном взаимодействии переменной (фактором) и предиктором.
2. Число аналогов должно быть не менее $2 \cdot (m + 2)$, где m – число факторов, от которых зависят цены аналогов.

3. Дисперсия переменных и получаемых результатов должна быть относительно невелика как в абсолютном, так и в относительном выражении.

4. Не должно быть функциональной зависимости предикторов.

5. Одна или две переменных (факторов) должны иметь наиболее существенное влияние на конечный результат.

6. Должны быть исключены автокорреляции и взаимозависимости между факторами.

7. Изучаемая (выборочная) и генеральная совокупности должны быть подобными.

8. Случайный член уравнения должен иметь нулевое среднее и постоянную дисперсию с нормальным распределением.

Одной из задач проведения массовой (кадастровой оценки) является построение регрессионной зависимости цен сделок или предложений жилой недвижимости в каком-то городе от изучаемых факторов (местоположения, расстояния от метро, конструктивного решения здания, этажности, вида из окна и т.п.). Если в процессе исследования удастся получить такие зависимости в виде некоей формулы, то тогда, подставляя в нее входные параметры, можно получить значение кадастровой стоимости для любого аналогичного объекта недвижимости в этом городе или населенном пункте.

Проведение работ по построению уравнений регрессий в процессе массовой (кадастровой) оценки недвижимости можно условно разделить на три основных этапа:

- 1) анализ и описание данных;
- 2) построение регрессионных уравнений;
- 3) проверка гипотез.

Рассмотрим эти этапы подробнее.

Анализ и описание данных

На этом этапе оценщику или исследователю необходимо произвести описание объекта оценки, собрать ценовую информацию, произвести ценовое зонирование территории и классификацию объектов оценки, выбрать ценообразующие факторы, составить таблицы наблюдений и преобразовать таблицы наблюдений в цифровой вид.

При проведении кадастровой оценки перечень объектов формируется заказчиком оценки, в качестве которого могут выступать как региональные, так и муниципальные органы власти. При этом эти объекты должны быть описаны кадастровыми инженерами и внесены в единый государственный кадастр недвижимости в соответствии с Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.

На данном этапе рекомендуется следующая последовательность работ.

1. Осуществляется классификация объектов оценки. Например, могут быть выделены следующие классы объектов недвижимости, которые обуславливаются существенными особенностями ценообразования на рынке недвижимости:

- «Объекты жилого назначения в многоквартирных домах»;

- «Объекты загородной недвижимости»;
- «Объекты административного (офисного) назначения»;
- «Объекты торгового назначения»;
- «Объекты производственно-складского назначения» и др.

В случае если особенности ценообразования существуют внутри классов, то в рамках классов объектов оценки по доминированию одного или нескольких специальных ценообразующих признаков выделяются более низкие уровни классификации объектов оценки. Использование методов массовой оценки осуществляется отдельно для каждого из нижних уровней сформированной классификации объектов оценки.

2. Определяется перечень факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объекта оценки (далее – факторов стоимости).

3. Осуществляется группировка объектов оценки каждого из нижних уровней сформированной классификации объектов оценки на основе сходства значений факторов стоимости.

4. Осуществляется сбор достаточных для определения стоимости объектов оценки сведений о рынке недвижимости. Сведения о рынке недвижимости считаются достаточными в случае, если они обеспечивают формирование статистически значимой модели расчета. Модель считается статистически значимой, если результаты оценки с использованием этой модели слабо изменяются в зависимости от увеличения размера выборки, на основании которой строилась данная модель.

Для построения надежной эконометрической модели рекомендуют использовать объем выборки рыночных данных, равный 5-7-кратному числу используемых моделью независимых факторных переменных (ценообразующих факторов). Однако в работе показано, что это требование можно смягчить. Количество аналогов n , минимально необходимых для формирования адекватных моделей множественной линейной регрессии при оценке недвижимости, может быть определено меньшим числом, связанным с числом используемых факторов k как $n = 2(k + 2)$ или даже $n = 2(k + 1)$.

Для сбора сведений о рынке недвижимости используются источники, содержащие достоверную информацию о рынке недвижимости. При этом могут быть использованы сведения о рыночных ценах объектов недвижимости, соответствующие календарным датам, отличным от даты, по состоянию на которую производится оценка, тогда осуществляется их приведение к дате проведения оценки на основе формулы, характеризующей соответствующее изменение во времени рыночных цен объектов недвижимости либо рыночных размеров арендной платы объектов недвижимости.

5. Отбор основных факторов, оказывающих основное влияние на рыночные цены недвижимости. Так как в разных регионах может иметь место различное влияние ценообразующих факторов, то в большинстве случаев необходимо ориентироваться на параметры недвижимости, которые ука-

зываются в объявлениях на продажу или сдачу в аренду объектов недвижимости.

6. Проверка выборки на нормальность. Для корректного применения КРА требуется подтверждение гипотезы нормальности распределения выборочных данных о ценах аналогов. Наличие оптимальных свойств у метода наименьших квадратов, применяемого при построении регрессионных зависимостей, тесно связано с нормальностью распределения результирующего параметра (выборки рыночных цен) и отсутствием в выборке грубых погрешностей. Еще одним условием обеспечения корректности построенной регрессии является нормальность распределения погрешностей, которая должна быть проверена на заключительной стадии регрессионного анализа.

7. Преобразование таблицы наблюдений в цифровой вид. Решив проблему выбора достаточного числа объектов-аналогов из имеющихся рыночных данных, оценщик должен преобразовать характеристики оцениваемого объекта и аналогов к виду, пригодному для построения многомерной регрессионной модели. Характеристики объектов недвижимости, выступающие в роли ценообразующих факторов регрессионной модели, ее иности, могут иметь разнообразную природу. Часть из них являются количественными характеристиками (площадь, расстояние от метро, соотношение общей и полезной площадей, коэффициент застройки и др.), другие – дискретными (год постройки, количество комнат, этаж), третьи носят качественный характер (наличие бассейна или парковки, тип здания и т.п.).

Построение регрессионных уравнений.

Для целей массовой оценки недвижимого имущества применяют в основном классические линейные регрессии, основанные на методе наименьших квадратов. При такой постановке задача построения регрессионной модели формируется следующим образом:

Имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . Оценщиком выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}, i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ – объекта оценки. Тогда линейная регрессионная модель может быть записана в следующем виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1x_{i1} + a_2x_{i2} + \dots + a_kx_{ik}, i=1, \dots, n. \quad (21)$$

Далеко не все зависимости могут быть описаны линейным видом. В большинстве случаев зависимости имеют нелинейный вид. В этом случае можно привести нелинейные зависимости к линейным с помощью процедуры логарифмирования. Например, так можно поступить с степенными:

$$\tilde{y}_i = a_0x_{i1}^{a_1}x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, i = 1, \dots, n \quad (22)$$

и показательными функциями:

$$\tilde{y}_i = a_0 a_1 x_{i1} a_2 x_{i2} \dots a_k x_{ik}, i = 1, \dots, n. \quad (23)$$

После логарифмирования правых и левых частей получим:

$$\ln \tilde{y}_i = \ln a_0 + a_1 \ln x_{i1} + a_2 \ln x_{i2} \dots + a_k \ln x_{ik}, i = 1, \dots, n. \quad (24)$$

$$\ln \tilde{y}_i = \ln a_0 + x_{i1} \ln a_1 + x_{i2} \ln a_2 + \dots + x_{ik} \ln a_k, i=1, \dots, n. \quad (25)$$

Если сделать замены переменных $\tilde{y}_i = \ln \tilde{y}_i'$, $x_{ij} = \ln x_{ij}'$ для $i=1, \dots, n$ и $j = 1, \dots, k$, $a_0' = \ln a_0$ и $\tilde{y}_i = \ln \tilde{y}_i'$, $a_i' = \ln a_i$, для $i=1, \dots, n$, $a_0' = \ln a_0$ – зависимости (21) и (22) станут линейными.

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (25) для i -го аналога, будут иметь погрешность ε_i . С помощью метода наименьших квадратов можно найти коэффициенты системы уравнений (21), исходя из условия минимизации суммы квадратов отклонений:

$$\sum_{i=1}^n e_i^2 \rightarrow \min a.$$

Искомые коэффициенты могут быть найдены из уравнения

$$A = (X^T X) - 1 X^T Y.$$

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение искомой стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (22) значения $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ его характеристик.

Проверка гипотез.

На этом этапе необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

Предположение нормальности распределения случайной величины y , а также независимости и нормальности распределения погрешностей ε_i , могут быть проверены с использованием известных статистических критериев:

1. Стандартное отклонение (СКО) ошибки уравнения регрессии \hat{s} (или остаточное СКО):

$$\hat{s} = \sigma = \sqrt{\frac{Q_{\text{ост}}}{n - k - 1}}, \quad (26)$$

где $Q_{\text{ост}} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2$

n – количество аналогов (объем выборки);

k – количество факторов стоимости;

y_i – фактическое значение стоимости;

\tilde{y}_i – расчетное значение стоимости.

Вместо \hat{s} можно использовать несмещенную оценку остаточной дисперсии \hat{s}^2 , $\hat{s} = \sqrt{\hat{s}^2}$.

В соответствии известными положениями прикладной статистики стоимость оцениваемого объекта со статистической надежностью у попадает в доверительный интервал:

$$\left[\tilde{y}_0 \pm t_\alpha \hat{s} \sqrt{X_0^T (X^T X)^{-1} X_0} \right], \quad (27)$$

где X_0 – столбец: $X_0 = \begin{pmatrix} 1 \\ x_{01} \\ \vdots \\ x_{0k} \end{pmatrix}$;

t_α – значение t -распределения Стьюдента для уровня значимости $\alpha = 1 - \gamma$ и числа степеней свободы $(n - k - 1)$.

Если выборка, по которой построена модель, подчинена нормальному закону распределения, то можно утверждать, что примерно 68 % реальных значений y_i находится в диапазоне $\tilde{y}_i \pm \sigma$ от линии регрессии, а 95 % – в диапазоне $\tilde{y}_i \pm 2\sigma$.

2. Коэффициент детерминации (определенности):

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{ocm}}. \quad (28)$$

R^2 позволяет судить о том, какой процент дисперсии известных рыночных данных объясняется с помощью регрессионной зависимости. Этот коэффициент находится в интервале от 0 до 1. Чем ближе к 1, тем лучше модель описывает исходный ряд данных. Считается, что приемлемой точности в массовой оценке недвижимости соответствует значение $R^2 > 0,7$.

3. Скорректированный коэффициент детерминации (определенности):

$$R_{\text{скор}}^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{n - 1}{n - k - 1}. \quad (29)$$

Из двух вариантов регрессионных моделей предпочтительнее вариант с большим значением скорректированного коэффициента детерминации.

4. Коэффициент Фишера

Проверка значимости уравнения регрессии с помощью F -критерия Фишера основана на вычислении статистики:

$$F = \frac{(n - k - 1) Q_R}{k Q_{ocm}}, \quad (30)$$

где $Q_R = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2$.

Остаточная сумма квадратов $Q_{\text{ост}}$ представляет собой показатель ошибки предсказания с помощью регрессии известных рыночных значений стоимости. Ее сравнение с регрессионной суммой квадратов Q_R показывает, во сколько раз регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем среднее \bar{y} . Значение коэффициента Фишера сравнивают с критическим значением $F_{\text{кр}}$, представляющее собой значение F – распределение (распределение Фишера-Снедекора) со степенями свободы $(n-k-1)$, k и уровнем значимости $\alpha = 1 - \gamma$. Если неравенство $F > F_{\text{кр}}$ выполнено, то регрессионная зависимость статически значимо (с надежностью γ) описывает известные рыночные данные.

Если значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес значимости ее отдельных коэффициентов. Уравнение (31) позволяет найти выборочные оценки a_0, a_1, \dots, a_k коэффициентов регрессионной зависимости. Проверка значимости коэффициентов регрессии основана на статистике, имеющей распределение Стьюдента с $n-k-1$ степенями свободы.

$$t_{aj} = \frac{|a_j|}{\hat{s} \sqrt{\left[(X^T X)^{-1} \right]_{j+1,j+1}}}, \quad (31)$$

Здесь $\hat{s} \sqrt{\left[(X^T X)^{-1} \right]_{j+1,j+1}} = s_{aj}$ – СКО коэффициентов регрессии, $\left[(X^T X)^{-1} \right]_{j+1,j+1}$ – диагональный элемент матрицы $(X^T X)^{-1}$, лежащий на пересечении $j+1$ строки и $j+1$ столбца. Элемент, лежащий на пересечении 1 строки и 1 столбца, соответствует a_0 . Гипотеза о равенстве нулю (незначимости) данного коэффициента отвергается с вероятностью γ , если $t_{aj} > t_{\alpha}$, $\alpha = 1 - \gamma$.

Факторы, имеющие незначимые коэффициенты уравнения регрессии, следует исключить и заново построить регрессионную модель исходя из меньшего числа влияющих факторов. Разработаны также и другие статистические критерии, которые используются как для проверки параметрических, так и непараметрических законов распределения, например, критерии согласия Колмогорова-Смирнова, Матина-Уитни и др.

В результате анализа качества из статистически значимых моделей выбирается та модель для группы объектов оценки, которая характеризуется лучшим качеством по сравнению с другими моделями. Если ни одна из моделей для группы объектов оценки не характеризуется приемлемым качеством, то эти модели считаются неудовлетворительными. В этом случае осуществляется установление новых формул связи для объектов оценки

данной группы, проверка их статистической значимости и проводится новый анализ качества.

Контрольные вопросы

1. Какие сведения должно содержать решение о проведении государственной кадастровой оценки?
2. Кто выполняет работы по государственной кадастровой оценке?
3. Понятие «кадастровая стоимость». Отчет о государственной кадастровой оценке.
4. Каким образом выполняется экспертиза отчета о государственной кадастровой оценке?
5. Каким образом утверждаются результаты ГКО?
6. Каким образом можно оспорить кадастровую стоимость?
7. Фонд данных ГКН.
8. Дайте определение понятию «модель стоимости» и «методы массовой оценки».
9. Каким образом проводится группировка объектов недвижимости для их оценки?
10. Рекомендации по применимости подходов оценки объектов недвижимости.
11. Какие методы массовой оценки вы знаете?
12. Как проводится индивидуальный расчет кадастровой стоимости?
13. Основной метод массовой оценки недвижимости. Дайте определение понятиям «корреляционный анализ», «корреляционная связь».
14. Алгоритм расчета корреляционно-регрессионного анализа.
15. Основные положения 1-го этапа построения уравнения регрессии при массовой оценке»Анализ и описание данных».
16. Основные положения 2-го этапа построения уравнения регрессии при массовой оценке»Построение регрессионных уравнений».
17. Основные положения 3-го этапа построения уравнения регрессии при массовой оценке»Проверка гипотез».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Наша страна постепенно продвигается к цивилизованному рынку. Данный процесс связан с последовательным расширением всего спектра форм собственности, в том числе недвижимости, которая все чаще является объектом купли-продажи, становится все больше и собственников, которые характерны весьма широким диапазоном – от частных лиц до государства. Каждому, кто владеет той или иной недвижимостью, необходимо знать ее рыночную стоимость, которая постоянно меняется, в связи с трансформациями, происходящими на рынке под воздействием спроса и предложения.

Без точной рыночной оценки недвижимости невозможно успешное функционирование и дальнейшее развитие современной экономики. Проблемы оценки недвижимости волнуют не только отдельных граждан, но и юридических лиц. Любые действия на рынке, связанные с изменением собственника, обязательно начинаются с оценки объекта. В такой оценке оказываются кровно заинтересованными не только участники конкретной сделки, но и многие другие стороны. Так, в правильной оценке недвижимости прямо и непосредственно заинтересованы государственные органы, инвесторы, кредиторы, страховые компании, акционеры, партнеры по бизнесу, менеджеры и т. д. и т. п.

Государственная кадастровая оценка недвижимости – это целый комплекс технических, административных, юридических норм, которые должны установить кадастровую цену на недвижимость. Цель этой оценки – разработать одну для всех систему начисления налога. Проводится она один раз в несколько лет. На данный момент государственная кадастровая оценка имеет уже наработанный опыт по определению стоимости. Целой системой правительственных указов и постановлений определяются положения о проведении кадастровой оценки, разработаны методические указания по тому, как именно следует оценивать объекты недвижимости.

Кадастровая оценка недвижимости необходима каждому человеку, потому что на основании её будет начисляться налог на жилую площадь квартир и частных домов. Поэтому очень важно знать, что это такое, где можно получить результаты и как вообще это всё происходит.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
5. Постановление Правительства РФ от 08.11.2007 N 765 «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» [Текст] // Российская газета. – 2007. – № 254.
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [текст] // Российская газета. – 2007. – N 195.
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
11. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) «Об утверждении стандартов оценки» (утратило силу) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
12. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости [Текст]: конспект лекций / С.В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
13. Зими́на, А.С. Возможности развития оценочной деятельности в РФ путем внедрения стандартов RICS в российскую практику оценки [Текст] /

А.С. Зимина, Ю.О. Толстых //Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1. – С. 271.

14. Озеров, Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости [Текст] / Е.С. Озеров. – СПб: Изд-во «МКС», 2003 – 422 с.

15. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры [Текст] / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

16. Оценка стоимости недвижимости» [Текст] / под ред. Н.В. Мирзоян. – М.: МФПА, 2005.

17. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст] / Л.Н. Тепман. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – С. 140-141.

18. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст]: учебное пособие для вузов / Л.Н. Тепман. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 303 с.

19. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст]: пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.

20. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости [Текст] / Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2011. — 504 с.

21. http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm

22. <http://dom-khv.ucoz.ru/>

23. <http://www.all-sro.ru/>

ГЛОССАРИЙ

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Корреляционная связь – это связь, проявляющаяся при большом числе наблюдений в виде определенной зависимости между средним значением результативного признака и признаками-факторами.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях,

когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Методы массовой оценки – методы, позволяющие построить модель стоимости и определить стоимость на основании применения модели стоимости применительно к группам и подгруппам объектов кадастровой оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Модель стоимости – зависимость стоимости от ценообразующих факторов, полученная путем статистической обработки информации либо экспертным путем при его подтверждении рыночными данными.

Наиболее эффективное использование – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Недвижимость – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект – аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценки.

ков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки – понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Саморегулируемые организации – некоммерческие организации, объединяющие субъекты предпринимательской деятельности, работающие в определенной отрасли производства товаров (работ, услуг), либо объединяющие субъекты профессиональной деятельности определенного вида.

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

Субъект оценочной деятельности – оценщик – физическое лицо, которое может заключать трудовые договоры с оценочной компанией или осуществлять частную практику в виде индивидуального предпринимателя.

Цена сделки – представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

Экспертиза отчета об оценке – действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы.

О Г Л А В Л Е Н И Е

ВВЕДЕНИЕ	3
1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ, ЗАТРАТНЫЙ, ДОХОДНЫЙ)	16
3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	79
ГЛОССАРИЙ	81

Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,
Улицкая Наталья Юрьевна

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие по направлению подготовки 21.04.02
«Землеустройство и кадастры»

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 16.10.15. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 4,88. Уч.-изд.л. 5,25. Тираж 80 экз.
Заказ № 369.



Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.