

Б.М. Бедин

# **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Байкальский государственный университет

Б.М. Бедин

# **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие

Иркутск  
Издательство БГУ  
2016

УДК 332.6 (075.8)

ББК 65.22я7

Б39

Печатается по решению редакционно-издательского совета  
Байкальского государственного университета

*Рецензенты:*

канд. экон. наук, доц. С.А. Астафьев  
канд. экон. наук, доц. Е.А. Панкратьева

Бедин Б.М.

Б39            Оценка недвижимости : учеб. пособие / Б.М. Бедин – Иркутск : Изд-во БГУ, 2016. – 171 с. – Режим доступа: <http://lib-catalog.isea.ru>.

Исследуются основные понятия и особенности рынка недвижимости и оценочной деятельности. Рассматриваются основные подходы и методы оценки недвижимости, процесс оценки.

Для студентов экономических вузов, аспирантов, а также оценщиков недвижимости.

УДК 332.6 (075.8)

ББК 65.22я7

© Бедин Б.М., 2016

© Издательство БГУ, 2016

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение</b> .....	5
<b>Глава 1. Понятие и особенности недвижимости</b> .....	6
1.1. Понятие недвижимости .....	6
1.2. Особенности недвижимости как товара. ....	8
<b>Глава 2. Рынок недвижимости и его особенности.</b> .....	13
2.1. Понятие рынка недвижимости и его особенности. ....	13
2.2. Структура рынка недвижимости .....	14
2.3. Особенности отдельных сегментов рынка недвижимости .....	21
2.4. Формирование рынка недвижимости в России .....	25
<b>Глава 3. Анализ рынка недвижимости</b> .....	28
3.1. Основы анализа рынка недвижимости .....	28
3.2. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости .....	34
<b>Глава 4. Законодательные основы оценочной деятельности.</b> .....	38
4.1. Закон об оценочной деятельности .....	38
4.2. Федеральные стандарты оценки (ФСО) .....	45
<b>Глава 5. Теоретические основы оценки недвижимости</b> .....	47
5.1. Основные понятия оценочной деятельности. ....	47
5.2. Виды стоимости, определяемые при оценке .....	49
5.3. Принципы оценки недвижимости. ....	50
<b>Глава 6. Процедура оценки недвижимости</b> .....	58
6.1. Требования к отчету об оценке .....	58
6.2. Сбор исходной информации .....	60
6.3. Анализ рынка объекта оценки .....	66
6.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	67
<b>Глава 7. Подходы в оценке недвижимости</b> .....	71
7.1. Затратный подход .....	72
7.2. Сравнительный подход .....	84
7.3. Доходный подход .....	90
7.4. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости .....	104
<b>Глава 8. Оценка земли</b> .....	111

8.1. Основные понятия и принципы, используемые при оценке земельных участков .....	111
8.2. Подходы и методы, используемые при оценке земельных участков.....	113
<b>Приложения</b>	
1. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации .....	117
2. Федеральный стандарт оценки. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» .....	139
3. Федеральный стандарт оценки «цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» .....	143
4. Федеральный стандарт оценки «требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» .....	145
5. Федеральный стандарт оценки «определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» .....	149
6. Федеральный стандарт оценки «виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» .....	153
7. Федеральный стандарт оценки «оценка недвижимости (ФСО № 7)» .....	158
<b>Список использованной литературы .....</b>	<b>168</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость составляет большую часть национального богатства любой страны, большую часть муниципальной и государственной собственности, а в масштабах отдельных предприятий (за редким исключением) – большую часть их имущества. Кроме того, организация любой производственной либо коммерческой деятельности требует наличия соответствующего объекта недвижимости, что делает возможным отнести недвижимость к разряду факторов производства.

Вышеизложенное позволяет проиллюстрировать тот факт, что недвижимость выступает в качестве важнейшего объекта управления как для государственных и муниципальных органов власти, так и для отдельных предприятий, физических лиц. Эффективное управление недвижимостью невозможно без объективной оценки стоимости недвижимости. Так, оценка недвижимости необходима для принятия инвестиционных решений на рынке недвижимости, при выборе формы распоряжения недвижимостью, при оценке эффективности управления и инвестиций в недвижимость, для целей налогообложения.

В тоже время, рынок недвижимости является достаточно специфическим видом рынка. Ему присущ ряд особенностей, нехарактерных для других рынков. В частности, это касается законодательного регулирования рынка недвижимости, особенностей определения рыночной стоимости недвижимости, вопросов финансирования рынка недвижимости, особенностей организации деятельности его профессиональных участников.

Недвижимость, в свою очередь – специфический объект оценки. Оценка недвижимости, хотя и основывается на традиционных подходах к оценке: доходном, сравнительном и затратном, но все-таки обладает особенностями, которые требуют выделения оценки недвижимости в самостоятельную дисциплину.

В связи с вышеизложенным, структура учебного пособия предполагает достаточно подробное рассмотрение особенностей недвижимости и ее рынка, законодательного регулирования оценочной деятельности, теории и методологии оценки недвижимости.

В учебном пособии сделана попытка комплексно подойти к проблеме оценки недвижимости. Следует отметить сложность и многоаспектность данной проблемы. В данном учебном пособии автор не претендует на всестороннее ее освещение, заостряя внимание лишь на наиболее важных ее аспектах.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1. Понятие недвижимости

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая, с одной стороны, входит в состав средств производства (земельные участки, административные, общественные, производственные, складские, торговые и прочие здания, а также другие сооружения) и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности. С другой – выступает основой личного существования граждан и используется для непроизводственного, личного потребления. Жилые дома, квартиры, дачные строения, хозяйственные постройки, гаражи и тому подобное, находящиеся в собственности граждан и используемые для проживания и других личных нужд, служат предметами потребления, а такие же дома, квартиры, гаражи, дачи (коттеджи), хозяйственные строения и тому подобное, применяемые в коммерческих целях, служат объектами потребления.

Лингвисты считают, что слово *недвижимость* образовалось в русском языке (где-то в XVII в.) из трех слов: неподвижный – имущество (имение) – собственность. Видно, что в русском слове «недвижимость» язык закрепил следующие черты: неподвижность, принадлежность кому-либо (имею вещь), принадлежность на праве собственности.

Из сказанного ясно, почему с 1917 г., после отмены частной собственности, исчез из юридического оборота и из практики термин «недвижимость». Лишь после 1990 г., вместе с правом частной собственности, возродилось и понятие недвижимости.

В английском языке существует несколько терминов, которые у нас принято переводить как «недвижимость»: Real Estate, Real Property. Первый из них можно дословно перевести как «реальный неподвижный объект», второй – как «реальная собственность». Другими словами, каждый из этих терминов подчеркивает ту или иную черту из русского термина «недвижимость», поэтому при переводе с английского целесообразно было бы в первом случае говорить «недвижимый объект», «недвижимая вещь», а во втором «недвижимая собственность». Перевод же русского термина «недвижимость» на английский язык в виде Real Estate либо Real Property целесообразно осуществлять, исходя из контекста.

Содержание понятия Real Estate раскрывается в мировой литературе как «земля и все улучшения, постоянно закрепленные на ней». Термин «земля» в законодательстве большинства стран толкуется как пространство, ограниченное конусом, проходящим через границы земельного участка на поверхности суши к центру Земли. Нефть, золото, обнаруженные на земельном участке,

принадлежат собственнику участка. В других странах имеются ограничения, связанные с правом собственности на недра и воздушное пространство.

Важной чертой понятия Real Estate является то, что любые «улучшения» земли (строения, дороги, коммуникации) рассматриваются в тесном единстве с «землей»: не существует недвижимого объекта без земельного участка.

В современной юридической и экономической литературе можно обнаружить довольно большое количество определений термина «недвижимость». Однако для практических целей наиболее применимым является определение, которое приводится в законодательстве России.

Согласно статье 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Таким образом, в ч. 1 ст. 130 перечислена так называемая «недвижимость по природе» – то есть те вещи, которые по своим существенным признакам могут быть отнесены к недвижимому имуществу. Часть 2 этой статьи описывает «недвижимость по закону» – то есть те вещи, которые не являясь по основным признакам недвижимостью, тем не менее относятся законодательством к недвижимому имуществу. Перечисленные в части 2 ст. 130 вещи отнесены законодательством к недвижимости по двум причинам. Во-первых, порядок их регистрации соответствует порядку регистрации «недвижимости по природе» (необходимость государственной регистрации прав и сделок). Во-вторых, с точки зрения международного права, на перечисленные объекты (воздушные и морские суда, космические объекты и т.п.) распространяется принцип экстерриториальности, то есть их территория считается территорией того государства, которому они принадлежат.

Необходимо упомянуть, что перечень объектов недвижимости является открытым, поскольку ст. 130 содержит фразу: «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Более того, статья 132 Гражданского Кодекса признает недвижимостью «предприятие в целом, как имущественный комплекс».

Согласно статье 131 Гражданского Кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права... подлежат государственной регистрации...». Помимо статьи 130 ГК РФ, понятие недвижимого имущества содержится и в ст. 1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество № 122-ФЗ. Однако следует обратить внимание, что в названном Законе не упоминается о



судах и космических объектах, а также о возможности отнесения к недвижимости иного имущества. Иными словами, в названной статье определена сфера применения Закона только к тем объектам недвижимости, которые в нем именованы.

Таким образом, к недвижимому имуществу, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с вышеназванным Законом, относятся:

- земельные участки;
- участки недр;
- здания, части зданий, сооружения, сооружения над и под землей, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства;
- нежилые помещения, части помещений;
- предприятия как имущественный комплекс;
- объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда;
- жилые дома и их части, квартиры, части квартир, служебные, жилые помещения, комнаты;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения;
- кондоминиумы.

Резюмируя вышеизложенное, необходимо отметить, что предметом классической дисциплины «Оценка недвижимости» является «недвижимость по природе», то есть земельные участки, здания (и их части, например – помещения), сооружения, объекты незавершенного строительства. Что касается прочих объектов, относимых законом к недвижимости, задачи их оценки решаются в рамках других дисциплин, таких как «Оценка машин и оборудования» и «Оценка бизнеса»

## **1.2. Особенности недвижимости как товара**

Специфика оценки недвижимости безусловно связана с особенностями самой недвижимости. В связи с этим, представляется целесообразным рассмотреть свойства недвижимости как особого вида товара.

Недвижимость – это наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, его нельзя похитить, потерять или сломать. В самом деле, можно ли украсть жилой дом или квартиру, можно ли потерять или забыть где-нибудь свое жилище, как это порой случается с большинством окружающих нас вещей? Другое дело, что можно лишиться собственного недвижимого имущества против своего желания, но это уже относится к криминальным аспектам рынка недвижимости, а преступные действия совершаются не по отношению к самому объекту, а к правам на него. Только землетрясение, взрыв,

пожар, наводнение, смерч или иное стихийное бедствие могут разрушить жилое здание, но это уже не обычный ход событий, а нечто выходящее за рамки нормального бытия.

Недвижимость – особый товар, обладающий рядом свойств.

1. *Фундаментальность*, стационарность и материальность являются ее существенными характеристиками.

Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, о внесенных улучшениях, о поверхностном и подпочвенном слое, о дренаже, о ландшафте, о подъездных путях, об окружающей среде, о коммунальных услугах, о неудобствах и опасностях. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта.

2. *Полезность* составляет основу стоимости недвижимости, однако она сама по себе не определяет стоимость. Любой объект обладает стоимостью, имея в той или иной мере такие характеристики, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения должна присутствовать для создания значительной стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность и тенденции, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, и все это, взаимодействуя между собой, создает, сохраняет, изменяет или уменьшает стоимость недвижимости. Необходимо отметить специфичность характеристик полезности объектов недвижимости (прежде всего то, что в качестве одной из характеристик полезности объекта недвижимости является его местоположение).

Недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых может возрастать с течением времени. Даже в развитых странах, где имеет место перепроизводство жилья и превышение предложения над спросом, наблюдается тенденция к росту стоимости недвижимости.

3. *Долговечность* недвижимости превышает этот показатель практически у всех иных товаров, кроме отдельные виды драгоценных камней и изделий из редких металлов. Согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Вместе с тем объекты недвижимости изменяются в течение срока своего существования и при этом можно выделить четыре фазы жизненного цикла каждого объекта: рост, стабильность, упадок, обновление.

Износ характеризует потерю пригодности и уменьшение стоимости недвижимости по различным причинам. Физический износ отражает степень изменения физических свойств недвижимости со временем. Функциональный износ возникает из-за плохой планировки и функционального несоответствия здания современным требованиям. Внешний износ появляется из-за изменения

внешних по отношению к недвижимости факторов, то есть под негативным воздействием окружающей среды.

Если же рассматривать землю как самостоятельный объект недвижимости и как необходимую составную часть любого объекта недвижимости, то она (как территория для освоения) имеет бесконечный (по меркам человеческой истории) период эксплуатации.

4. *Разнородность, уникальность и неповторимость* образуют еще одну группу признаков недвижимости. Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, о двух одинаковых строениях, о двух одинаковых участках, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам, к коммуникациям, к линии горизонта и сторонам света. Кроме того, для каждого покупателя (или инвестора) сочетание собственного ряда предпочтений, возможностей и ограничений определяет в конечном итоге привлекательность объекта недвижимости.

Именно в силу свойства неповторимости возникает необходимость в индивидуальной оценке каждого объекта недвижимости, а соответственно и в наличии методики оценки и специалистов, которые знают и умеют такую методику применять, то есть независимых оценщиков.

5. *Управляемость*. Очень важной особенностью недвижимости является необходимость постоянного управления ею. Любой объект нуждается в постоянном управлении, независимо от его функционального назначения. Под управлением, в данном случае, понимается совокупность действий по обеспечению функционирования и развития объекта недвижимости, извлечению из него максимальных финансово-экономических и нестоимостных результатов. К таким действиям можно отнести ремонт, реконструкцию, коммунальные платежи, определение и сбор арендной платы. Долговечность объекта недвижимости определяется долговечностью основных несущих конструктивных элементов – фундаментов, стен, каркаса, перекрытий. Однако, в здании имеется множество элементов с более короткими сроками службы (система отопления, водоснабжения, отделка, оконные и дверные блоки и т.п.). Для обеспечения нормальной эксплуатации здания эти элементы должны заменяться в процессе ремонта. Поскольку процесс управления объектом недвижимости связан с затратами сил и времени, для компенсации этих затрат требуемая норма доходности от инвестиций в недвижимость должна быть больше, чем норма доходности инвестиций в финансовый сектор экономики.

Отличительной особенностью недвижимости служит и то, что на микроуровне – жилая ячейка (квартира, комната, дом) – она выступает как частный товар, а на макроуровне – как часть инфраструктуры и общественный товар.

На отдельных сегментах рынка недвижимость проявляет себя как товар, подверженный сезонным колебаниям. Так, рынок аренды жилья отличаются колебания спроса и предложения при смене времен года. В то же время рынок

нежилых помещений мало зависит от времени года, здесь колебания тесно связаны с общей экономической ситуацией.

Для оценки недвижимости свойство управляемости имеет свое значение в силу необходимости учета затрат на управление в рамках применения доходного подхода к оценке.

*6. Детальная регламентация сделок с недвижимостью со стороны государственных и муниципальных органов власти.* Данное свойство связано, во-первых, с тем, что недвижимость имеет большое значение как для своего владельца, так и для государства и общества в целом. Во-вторых, в силу свойства долговечности, объект недвижимости в течение длительного времени оказывает влияние на все окружающее (архитектурный облик города, возможность проложить коммуникации и т.п.), поэтому уже на этапе создания этого объекта необходимо учесть этот вопрос. В-третьих, при сделках с недвижимостью перемещаются права на объект и, для того, чтобы гарантировать эти права вводится система государственной регистрации.

Недвижимость представляет собой особый вид собственности. Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения другими видами собственности. Это связано с тем, что пользование недвижимостью затрагивает интересы других граждан и/или юридических лиц в отличие от огромного количества товаров, относящихся к движимому имуществу. Поэтому приобретение жилья или иной недвижимости, а также другие операции с ней (дарение, мена, наследование, уточнение долей) связаны с определенными процедурами, призванными обеспечить учет интересов государства, местных органов власти и других субъектов права. Государство, преследуя общественные интересы, реализует функции, связанные с учетом недвижимости и регистрацией операций с ней для защиты прав собственников и для обеспечения своей фискальной функции в части налогообложения.

Достаточно сложный процесс передачи права собственности на недвижимость обуславливает низкий уровень ликвидности недвижимости как товара, то есть ее нельзя быстро реализовать за наличные деньги.

Комплекс прав на недвижимость включает общественные и частные права. Общественные права включают властные полномочия правительства или местных органов власти, а именно:

- право вводить и взимать налоги в зависимости от стоимости имущества для поддержки государственных программ и оказания общественных услуг;
- право приобретать недвижимость за определенную компенсацию для общественных нужд;
- право вводить зональные ограничения, ограничения в сфере строительства, экологии, дорожного движения;
- право предоставлять недвижимое имущество в пожизненное владение;

– право возвращать государству имущество при отсутствии законных владельцев или наследников.

Частные права определяют характер собственности на недвижимость в зависимости от форм владения и способов физического использования имущества и распределения доходов.

7. *Стационарность недвижимости* – объект недвижимости неподвижен в пространстве, в силу этого при сделках с недвижимостью перемещается не сам объект сделки, а права на него. Следствием свойства стационарности отчасти является детальная государственная регламентация сделок с недвижимостью, поскольку возникает необходимость в обеспечении дополнительных мер защиты по отношению к документам, отражающим возникновение и переход прав на недвижимое имущество. В качестве одной из таких мер выступает система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. *Устойчивая тенденция к росту стоимости в долговременной перспективе* – стоимость недвижимости в глобальных масштабах (страна, весь мир) в долговременной перспективе неуклонно повышается, причем темпы роста цен на недвижимость, как правило, опережают темпы всемирной инфляции. В тоже время, в рамках отдельных регионов и населенных пунктов в краткосрочном периоде может наблюдаться снижение цен на недвижимость. Тенденция к росту цен на недвижимость обусловлена тем, что спрос на недвижимость постоянно растет (прирост населения, появление новых предприятий), а предложение реально ограничено ограниченностью земельных ресурсов. В оценке недвижимости ценовые колебания на рынке недвижимости находят свое отражение в принципе изменения, который заключается в том, что стоимость недвижимости не остается постоянной, а меняется с течением времени под воздействием факторов внешней среды.

9. *Паушальность недвижимости* – то есть ее низкая делимость как объекта инвестиций. В силу свойства паушальности инвестор должен приобретать либо объект целиком, либо какую-то значительную его часть, в реальных условиях он не может приобрести, например, 1/100 офисного здания. Следствием свойства паушальности является, то, что инвестиции в недвижимость не могут быть небольшими, соответственно они доступны далеко не всем инвесторам, а в оценке недвижимости возникают довольно большие проблемы в объективном определении стоимости долей объектов недвижимости, поскольку их рыночная стоимость далеко не всегда соответствует номинальной величине таких долей.

Все перечисленные особенности недвижимости проявляются в разной степени на всех сегментах рынка недвижимости и детальный учет их влияния на сделку в сочетании с действующим законодательством в каждом конкретном случае будет способствовать принятию более выверенного и обоснованного решения.

## ГЛАВА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

### 2.1. Понятие рынка недвижимости и его особенности

Рынок недвижимости (в широком понимании) – это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных и частичных прав собственности от одного субъекта к другому.

Рынок недвижимости (в узком понимании) – совокупность объектов недвижимости, в отношении которых возможно вовлечение в экономический оборот.

Рынок недвижимости является несовершенным по причине отсутствия ряда характерных черт, присущих совершенному рынку. В табл. 1 представлены отличия рынка недвижимости от общепринятого рынка (под общепринятым подразумевается рынок с большим количеством покупателей и продавцов, высоким уровнем конкуренции и свободным перемещением товаров).

Рынок недвижимости является существенной составляющей национальной экономики. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и тому подобное для своего существования должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности.

Спрос на рынке недвижимости представлен покупателями, приобретающими недвижимость с целями инвестирования, коммерческой эксплуатации (аренды), использования для организации производственной или коммерческой деятельности (финансово-экономические цели), либо для непосредственного использования (проживание), социальных целей, обеспечения возможностей создания объектов инфраструктуры (нестоимостные цели).

Таблица 1

Характерные черты общепринятого рынка и рынка недвижимости

Характерные черты рынка	Общепринятый рынок	Рынок недвижимости
1. Устойчивая территориальная граница рынка	регион, страна, группа стран	регион, город, район
2. Стандартизованность товара	абсолютная или очень высокая	отсутствует
3. Взаимозаменяемость товаров	абсолютная	слабая
4. Число покупателей и продавцов	большое	небольшое
5. Соотношение между числом покупателей и продавцов	сбалансированное	колеблется между сбалансированностью рынка покупателя и рынка продавца
6. Характер сделок	публичные и биржевые	носят частный характер
7. Достоверность и полнота информации	очень высокая	доступная информация часто недостоверна

<b>Характерные черты рынка</b>	<b>Общепринятый рынок</b>	<b>Рынок недвижимости</b>
8. Доступность информации о товарах и рынке	очень высокая	доступ к информации обычно затруднен
9. Скорость обмена информации	очень высокая	низкая
10. Степень осведомленности покупателя и продавца о товаре	высокая	низкая
11. Правовое регулирование взаимоотношений между покупателем и продавцом	минимальное	значительное
12. Стабильность цен	цены стабильны	тенденция к росту цен
13. Транспортабельность	высокая	отсутствует
14. Влияние местонахождения на цену товара	незначительное	очень значительное
15. Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	значительное	практически отсутствует в силу длительности строительного цикла

Особенности предложения на рынке недвижимости предполагают его разделение на первичный и вторичный рынки.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые, и основными продавцами выступают строительные и инвестиционно-строительные компании.

На вторичном рынке представлена недвижимость, ранее бывшая в употреблении и принадлежавшая определенному собственнику.

Ситуации на вторичном и на первичном рынках взаимосвязаны.

На спрос и на предложение на рынке недвижимости влияют следующие факторы:

- 1) экономические;
- 2) социальные;
- 3) административные;
- 4) окружение;
- 5) политические, национальные, культурные факторы, традиции населения.

## **2.2. Структура рынка недвижимости**

*Рынок недвижимости* – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка механизмы (инфраструктуру) рынка.

При описании структуры рынка недвижимости применяют три наиболее распространенных подхода: институциональный, объектный, воспроизводственный.

Если описать каждый вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости с точки зрения правовых норм, правил и стандартов, типичных способов его осуществления и регулирования, то есть как самостоятельный институт, а также указать взаимосвязи между институтами, - получим *институциональный подход*. Назовем некоторые институты рынка недвижимости:

- органы власти (федеральные; региональные; муниципальные), осуществляющие регулирование условий функционирования и развития рынка недвижимости;
- институт независимой оценки недвижимости;
- девелопмент;
- банки и другие финансовые институты (инвестиционные фонды, трастовые фонды), использующие в своей деятельности механизм залогового кредитования;
- институт управляющих недвижимостью;
- институт риэлторов;
- государственный и частный нотариат;
- строительные организации; арендаторы недвижимости;
- продавцы недвижимости;
- саморегулируемые и общественно-профессиональные объединения участников рынка недвижимости.

Если классифицировать деятельность на рынке недвижимости с точки зрения объекта гражданских правоотношений (земля, искусственные сооружения, а также соответствующие им права собственности) – мы реализуем *«объектный» подход* описания структуры рынка недвижимости.

Правомерно будет выделить:

- рынок земли: первичный (в том числе приватизация) и вторичный рынки, рынок аренды, (который также делится на первичный и вторичный) и др. формы закрепления участков земли в пользование;
- рынок искусственных сооружений: делится на рынок жилых и нежилых помещений. Рынок нежилых помещений делится на рынок коммерческой, промышленной и социальной (парки, зоны отдыха, санатории, дома культуры) недвижимости. Каждый из секторов может быть первичным (в том числе приватизация) и вторичным, а также включать рынок аренды;
- строительный рынок: рынки строительных подрядов, проектов, технологий и пр.;



– рынок таймшеров (временных отрезков, на которые делится использование одного и того же объекта недвижимости разными владельцами, например: круглогодичный «график» аренды пятью семьями виллы на берегу моря).

*«Воспроизводственный» подход* описывает структуру рынка через призму отношений, возникающих в процессе цикла воспроизводства недвижимости. С достаточной степенью условности они могут быть представлены тремя группами отношений:

– отношения, возникающие в процессе реконструкции или создания объекта недвижимости (на рынке недвижимости они составляют сектор развития объектов недвижимости);

– отношения, возникающие в процессе эксплуатации, содержания и управления объектами недвижимости (на рынке недвижимости они составляют сектор потребления объектов недвижимости);

– наконец, в рассеянном виде, образно говоря, «в промежутках» между взаимоотношениями по поводу создания и потребления объектов недвижимости, присутствуют отношения перераспределения прав на недвижимость. На рынке недвижимости они составляют сектор оборота прав на недвижимость.

*Сектор развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости* предполагает деятельность по созданию (видоизменению) физических характеристик объектов недвижимости. Последние обуславливают весь дальнейший характер операций с правами (оборот) и потребления объекта недвижимости.

*Сектор оборота прав на объекты недвижимости* обеспечивает переход прав на объекты недвижимости, регистрацию прав и сделок с ними. В результате оборота прав происходит перераспределение недвижимости между экономическими субъектами в соответствии с их хозяйственными целями и интересами. С переходом прав у владельцев недвижимости возникают и обязанности, прежде всего – платить налоги и содержать за свой счет и под свою ответственность объекты недвижимости. Общественные обязанности стимулируют эффективное потребление (то есть эксплуатацию, управление) полезных свойств недвижимости.

*Сектор эксплуатации и управления недвижимостью* обеспечивает «потребление» – эксплуатацию, содержание и управление объектами недвижимости. Эти отношения возникают с момента приобретения прав на недвижимость и как бы замыкают жизненный цикл ее существования. От организации «потребления» недвижимости зависит длительность физического существования объекта и полезный эффект для владельца: позволит ли обладание недвижимостью получить доход или решить социальные задачи. Тем самым закладываются предпосылки для расширения недвижимой собственности либо через приобретение новых прав на объекты недвижимости, либо посредством нового строительства.

Переплетение отношений этих секторов формирует *воспроизводственную структуру* рынка недвижимости в целом.

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- свободное формирование цен на объекты и услуги;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

Важное значение рынка недвижимости как сектора рыночной экономики подтверждается:

- колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту – владельцам, доход – предпринимателям, налоговые и другие платежи – в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Особенности рынка недвижимости обусловлены природой недвижимости.

В отличие от финансового рынка, рынка ценных бумаг или рабочей силы, рынок недвижимости имеет четко выраженную *региональную специфику*, поскольку «привязан» к конкретному месту расположения объектов недвижимости.

Величина и характер спроса на объекты недвижимости предопределены политической системой общества, географическими, историческими и культурными факторами, состоянием инфраструктуры и наличием потенциальных рабочих мест, уровнем экономического развития региона в целом. *Спрос на объекты недвижимости не является взаимозаменяемым* (например, спрос на жилье невозможно переориентировать на промышленные объекты).

Почти все *операции на рынке недвижимости требуют государственной регистрации*.

Подавляющее большинство граждан выступает собственником единственного вида недвижимости – жилья. Поэтому рынок недвижимости выполняет *функцию социального стабилизатора*. Так, передача в собственность граждан жилого фонда и разумное регулирование прав на жилье позволили советской России в 1924–1928 гг. сформировать самостоятельное самоуправление, преодолеть 30 % разруху городского хозяйства и поднять уровень жизни населения до показателей 1913 г. Наоборот, нарушение социальной функции рынка недвижимости ведет к дестабилизации и краху правящего режима, как это произошло в январе–марте 1997 г. в Албании.

Совокупность всех факторов и формирует в каждом регионе особый характер местного рынка недвижимости.

Региональная привязка рынка недвижимости имеет ряд важных *следствий*.

1. Понятие «единый рынок недвижимости России» надо воспринимать со значительной степенью условности. Так, например, «общий (единый) рынок» рабочей силы России означает не только систему отношений по поводу купли-продажи (найма) рабочей силы, но и возможность ее свободного перемещения между регионами. Из определения недвижимости, очевидно, что «переместить» ее невозможно. Следовательно, термин «единый» в отношении рынка недвижимости России может быть расшифрован как «совокупность общих для России норм, правил и процедур движения прав на недвижимое имущество, или как единое нормативно-правовое пространство».

2. Главная задача федерального центра – формирование единых и обязательных для всех участников рынка недвижимости норм, правил и процедур движения прав на недвижимое имущество, учитывающих различия экономического развития регионов.

Материальная база рынка складывалась из двух источников. Первый – это бесплатная приватизация жилья гражданами, бесплатная и платная приватизация нежилых помещений и земельных участков (рынок первичной приватизации недвижимости). Второй – это формирование в рамках строительной отрасли и вне ее сегмента коммерческого строительства и продажи объектов (первичный рынок строительства и продажи недвижимости). В дальнейшем формировался вторичный рынок недвижимости – рынок перепродажи ранее приватизированных или впервые проданных новых объектов.

Структура и инфраструктура рынка недвижимости, система понятий и терминология складывались в чем-то стихийно. Но при этом активно использовался опыт стран с развитой рыночной экономикой (в первую очередь США, а также Германии, Великобритании, Франции, Австрии и др.), который при разработке законодательной, нормативной, методической базы рынка по возможности адаптировался к реальным условиям переходной экономики России.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- 1) земля (земельные участки);
- 2) жилье (жилые помещения) – в том числе городское и загородное:
  - квартиры в многоквартирных домах;
  - индивидуальные жилые дома;
  - помещения постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах и т.п.;
- 3) коммерческая недвижимость:
  - гостиницы, дома отдыха;
  - бизнес-центры, офисные помещения;
  - торговые центры, магазины;
  - рестораны, кафе и т.п.;
  - пункты сервиса.
- 4) промышленная недвижимость:
  - заводские помещения;
  - автостоянки, гаражи;
  - складские помещения;
  - помещения научно-исследовательских организаций.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и, нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Дополнительно можно выделить рынок объектов незавершенного строительства, на котором действуют особые процедуры при оценке и продаже объектов и сильна роль государственного регулирования, так как государство является собственником подавляющего большинства замороженныхстроек. Причем на этом рынке возможно измерение, как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Промежуточное положение занимает рынок гостиничных услуг, для которого характерно предоставление жилья во временное пользование на срок от одних суток и более и наличие развитой инфраструктуры обслуживания постояльцев (предприятия бытового обслуживания, торговли, транспортного и экскурсионного обслуживания, деловой, спортивный и культурный сервис).

В каждом сегменте рынка можно говорить о наличии двух составляющих: первичной, которая характеризует появление недвижимости как товара на рынке и вторичной, на которой функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

Передача прав на недвижимость осуществляется, как правило, по одному из следующих вариантов:

- на постоянной основе, то есть приобретение в собственность или передача в бессрочное (возмездное или безвозмездное) пользование;

– на временной основе, то есть предоставление в аренду или передача во временное пользование.

Собственник недвижимости не только владеет и пользуется имуществом, но и распоряжается им. Он может его продать, обменять, сдать в аренду, внести в залог, завещать или безвозмездно передать по-своему усмотрению.

Государственные и муниципальные предприятия не имеют права сдавать в аренду закрепленное за ними на праве полного хозяйственного ведения недвижимое имущество. Арендодателем этого имущества выступает Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом в лице соответствующих управлений и территориальных органов.

Для предприятий иных форм собственности установлены ограничения на распоряжение недвижимым имуществом.

Барьеры экономического характера включают инвестиционную, кредитную и налоговую политику государства, а также проблемы, возникающие из-за инфляции, неплатежей, увеличения сроков окупаемости инвестиций и других факторов.

Значительную роль играют административные барьеры, которые установлены исполнительными органами власти всех уровней. Это касается таких аспектов, как регистрация предприятий, лицензирование различных видов деятельности в сфере недвижимости, порядок предоставления, купли-продажи и аренды земельных участков, жилья и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства.

На масштабах и темпах развития рынка недвижимости сильно сказывается неразвитость рыночной инфраструктуры.

Ограниченность земельных ресурсов и проблемы, связанные с охраной окружающей среды, дополняют перечень барьеров, которые объективно препятствуют вхождению новых субъектов в рынок недвижимости.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Перспективы рынка недвижимости в жилищной сфере, в конечном счете определяет наличие объективной потребности населения в улучшении жилищных условий. В России налицо острый дефицит жилья.

Улучшение жилищных условий осуществляется за счет:

– предоставления муниципального бесплатного жилья социального использования;

– продажи жилья.

Острую проблему в жилищной сфере представляет постоянный приток в Россию беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. Жилой фонд в сельской местности большей частью требует реконструкции, так

как в недостаточной мере обеспечен канализацией, центральным отоплением и другими удобствами.

## **2.3. Особенности отдельных сегментов рынка недвижимости**

### *Рынок земельных участков*

Особенности рынка земельных участков следующие:

- 1) правовая неурегулированность рынка земли по причине несовершенства земельного законодательства;
- 2) цикличность динамики цен, носящая сезонный характер: спрос и цены начинают обычно расти в конце зимы, достигают пика в мае-июне, затем наступает период относительной стабильности, в августе-сентябре спрос снижается до минимума, и цены застывают до конца зимы;
- 3) зависимость цены от степени благоустройства участка, наличия коммуникаций;
- 4) зависимость цены земельного участка от его назначения: цены на участки для жилой застройки практически везде выше цен садоводческих участков, участки под фермерское хозяйство стоят дешевле всех остальных видов участков.
- 5) привлекательность земли в качестве объекта для инвестиций по причине относительно низких издержек входа на рынок и издержек по содержанию участка.

### *Рынок жилья*

Перспективы рынка недвижимости в жилищной сфере определяет наличие объективной потребности населения в улучшении жилищных условий – наличие огромного потенциального спроса. Экономический кризис привел к резкому сокращению строительства жилья, в тоже время, бесплатная приватизация жилья создала широкую прослойку собственников – наличие предложения. Имущественное расслоение общества при примерно одинаковом уровне обеспеченности жильем разных его слоев создает предпосылки для перехода прав собственности. Таким образом, созданы реальные предпосылки для рынка жилья.

### *Рынок городского жилья*

Жилой фонд большинства российских городов делится на несколько групп характерной застройки:

- 1) жилье низкого качества;
- 2) типовое жилье;
- 3) застройка сталинских времен;
- 4) дома улучшенной планировки;
- 5) элитное жилье.

Структура спроса не совпадает со структурой предложения. Предложение характеризуется избытком малогабаритного типового панельного жилья, при том, что спрос направлен в сторону кирпичных домов улучшенной планировки, коттеджей, современной мало- и многоэтажной застройки застройки.

Сезонность рынка жилья характеризуется летним замиранием цен, осенью с повышением деловой активности повышается спрос и начинают расти цены.

Жилье имеет специфические характеристики, определяющие его комфортность и полезность для владельца или арендатора. На спрос и предложение на рынке жилья будут влиять параметры, которые характеризуют:

- 1) строение, в котором расположено жилье;
- 2) квартиру (комнату);
- 3) месторасположение жилища;
- 4) благоустройство жилища;
- 5) инфраструктуру микрорайона;
- 6) стоимость жилища.

Аренда жилья относится к числу наиболее активных сегментов рынка недвижимости (по причине увеличения собственников нескольких жилых помещений и доступности цен по сравнению с куплей-продажей). В структуре предложения преобладают одно- и двух- комнатные квартиры. Спрос на рынке арендуемого жилья сосредоточен либо на очень дешевом, либо на очень дорогом жилье.

Сезонность на рынке аренды жилья: после спада в феврале, к середине апреля возрастает активность, связанная с желанием выезжающих за город владельцев сдать свои квартиры на лето. В сентябре с окончанием отпускного сезона и началом учебного года – новый подъем активности.

### *Рынок загородного жилья*

На рынке загородного жилья присутствует три основных участника.

1. Продавцы частных загородных домов.
2. Строительные организации – подрядчики, строящие на заказ.
3. Застройщики, выполняющие строительство домов и целых поселков для их последующей реализации.

Спрос и стоимость на загородное жилье в существенной степени определяется следующими факторами:

- 1) месторасположение (расстояние от города, направление);
- 2) готовность к эксплуатации и все современные коммуникации;
- 3) близость мест отдыха (водоемов, лесных массивов и т.п.);
- 4) соблюдение требований к личной безопасности и сохранности имущества.

На загородные дома существует значительный разброс цен спроса и предложения, причем спрос чаще фиксируется на значительно более низком

уровне, чем предложение (по причине небольшого количества сделок и недостатка рыночной информации).

Предложение на рынке загородных домов имеет три основные составляющие:

- 1) новая застройка;
- 2) старая застройка (жилье бывшее в употреблении);
- 3) объекты незавершенного строительства.

Сезонность на рынке загородного жилья характеризуется осенним спадом деловой активности.

### *Рынок нежилых помещений*

Для рынка нежилых помещений характерно широкое развитие отношений аренды, еще одной особенностью является значительное несоответствие запросов арендаторов и арендодателей. Арендодатели предлагают помещения, требующие вложений в ремонт, а арендаторы готовы платить по рыночным арендным ставкам за помещения, сданные «под ключ»

### *Рынок офисов*

На офисном рынке, как и на рынке нежилой недвижимости в целом, преобладающей формой отношений является аренда. Спрос и стоимость офисной недвижимости зависит от следующих факторов:

- 1) месторасположение в престижных районах города;
- 2) удобство доступа с точки зрения транспортных коммуникаций и наличия мест для парковки;
- 3) размещение офиса в отдельно стоящем здании или в помещении с отдельным входом;
- 4) режим охраны;
- 5) стиль и качество отделки помещений.

Для рынка офисных помещений характерно разделение на три сектора, которые значительно различаются по качеству помещений и по уровню цен аренды.

1. Престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для офисных помещений и расположенные в отдельно стоящих специально оборудованных зданиях – бизнес-центрах.

2. Хорошо отделанные и оборудованные помещения, размещаемые в реконструированных зданиях, в расселенных и реконструированных квартирах большого размера.

3. Офисные помещения муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий.



### *Рынок торговых помещений*

Для объектов торговли главным фактором их успешной деятельности является выгодное месторасположение. На рынке торговых помещений характерно наличие, как отношений купли-продажи, так и отношений аренды. Многие покупатели сначала берут помещение в аренду, чтобы оценить, как пойдет торговля в этом месте и на основе этого принять решение о целесообразности покупки. Характерной формой торговой деятельности для России являются мелкооптовые рынки, когда арендуется земельный участок без строений и на нем производится торговля с автомашин или контейнеров.

### *Рынок складских помещений*

Рынок складских помещений является динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости, который характеризуется стабильностью, устойчивым уровнем спроса, предложения и цен.

В структуре предложения выделяют следующие виды помещений, используемых под склады:

- специализированные оборудованные склады (складские комплексы;
- ангары, частично оборудованные склады;
- подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях;
- склады на первых этажах охраняемых зданий;
- переоборудованные бомбоубежища;
- неспециализированные подвальные и полуподвальные помещения в жилых зданиях.

В настоящее время практикуются три основных формы взаимоотношений владельца склада и хозяина груза: простая аренда, ответственное хранение, ответственное хранение со страхованием груза.

Предложение на рынке складов имеет тенденцию к росту так как удельные затраты на создание складского пространства значительно ниже затрат на жилые и офисные помещения. В тоже время, увеличение количества хозяйствующих субъектов и масштабов их деятельности создает гарантированный спрос на новые объекты для складирования.

### *Рынок промышленной недвижимости*

Значительная часть новых предпринимательских образований нуждается в площадях производственного назначения. В тоже время, для предприятий, созданных до начала рыночных реформ характерно перепрофилирование производственных площадей в пользу сферы услуг, торговли, а также использование их под склады.

Большая часть производственных площадей на первичном и на вторичном рынке недвижимости предлагается в долгосрочную аренду, так как организация любого производства требует установки оборудования, перепланировки и т.п.

Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, обеспечения пожарной и экологической безопасности.

Изменение прав собственности через продажу предприятий как имущественных комплексов и банкротство не получили распространения по причине, соответственно экономического кризиса и несовершенства законодательства.

Наибольший интерес к промышленной недвижимости проявляют крупные финансовые структуры, что связано с дефицитом предложения в других сферах.

#### **2.4. Формирование рынка недвижимости в России**

Становление рынка недвижимости в России происходило под влиянием общих для всей экономики страны факторов. Это:

- политическая, экономическая и социальная нестабильность;
- высокие темпы инфляции;
- резкая дифференциация в доходах;
- неразвитость и нестабильность финансовой системы;
- недостаток денежных ресурсов в структуре оборотных средств предприятий и т.д.

Кроме того, на рынок недвижимости влияют и специфические факторы:

1) запаздывание с началом становления рынка по сравнению с другими секторами рыночной экономики.

Рынок недвижимости начал свой легальный путь лишь после принятия законов РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий» и «О приватизации жилищного фонда» летом 1991 г., то есть фактически с конца 1991 – начала 1992 г. Рынок недвижимости, в силу нестабильности и необходимости значительных единовременных затрат, практически не рассматривался в первой половине 90-х годов, как сфера долгосрочных инвестиций. Ведущую роль на рынке весь этот период играли брокерские фирмы, оказывающие консультационные и посреднические услуги при сделках с жилой недвижимостью. Основными покупателями являлись – лица со сверхвысокими доходами, продавцами – лица, не имеющие иных возможностей улучшить свое финансовое или жилищное положение, кроме продажи принадлежащей им недвижимости (ее доли). Главным способом расчетов была оплата наличными, причем, как правило, в свободно конвертируемых валютах без их налогового декларирования, сначала в наиболее «черных» и криминально опасных вариантах, затем с использованием более цивилизованных форм (расчеты пакетами ценных бумаг, векселями и пр.);

2) отсутствие необходимых законодательных норм и процедур, обеспечивающих безопасное совершение сделок и защиту прав собственности.

Это привело к ряду последствий, влияющих на состояние рынка. В числе них:

- первоначальная легкость сделок на рынке жилой недвижимости, что способствовало быстрому росту их числа;

- возможность нарушения прав потенциальных пользователей недвижимости, отсутствие механизмов защиты их интересов при проведении сделок, что в последующем привело к судебным искам, арестам недвижимости, запретам на сделки с ней и пр. Поэтому риэлтерские фирмы не охотно берутся за сделки с квартирами с длинными историями продаж, справедливо полагая, что чем больше сделок с квартирой произошло, тем больше вероятность «прокола» на каком-либо из этапов этой истории;

- проведение сделок с недвижимостью под прикрытием сделок с ценными бумагами, долями, паями предприятий (прежде всего прошедших через процедуры приватизации).

- проведение сделок с прямым нарушением законодательства и интересов участников сделок. Последнее особенно характерно для предприватизационного периода, но довольно часто встречается и в период приватизации;

3) формирование рынка «со второго этажа» – квартир, встроенных нежилых помещений.

Рынок жилья начал развиваться с 1992 г., рынок нежилых помещений – с 1993 по 1994 гг. (особенно после принятия решения о возможности выкупа приватизированными предприятиями занимаемых ими на условиях аренды помещений), а рынок городских земель – по сути лишь с 1995 г., после принятия решений, разрешающих выкуп земли приватизированным предприятиям и собственникам зданий и сооружений;

4) развитие рынка в отсутствие необходимой для его функционирования финансовой и рыночной инфраструктуры.

Становление рынка недвижимости в России начиналось при практическом отсутствии какой-либо его связи с финансовым рынком (существовавшая в советский период система жилищного и строительного в целом финансирования и кредитования к началу 1992 г. по существу уже развалилась). Для покупки недвижимости нужны были «живые» деньги, причем желательно наличные и в свободно конвертируемой валюте.

Формирование уровня цен на рынке жилья в первой половине 90-х годов происходило в крупных городах России как следствие спроса со стороны слоя лиц с наиболее высокими доходами.

Ускоренные и не всегда отлаженные процедуры приватизации, неотработанный порядок закрепления прав на недвижимость, отсутствие механизмов проверки правового статуса и юридической истории объектов недвижимости создал в начале 90-х гг. довольно льготные условия проведения

сделок, а появившийся спрос на недвижимость – потребность в оказании услуг по их совершению.

Именно на этой волне на рубеже 80–90-х гг. возникли (или легализовались из бывших маклеров) первые риэлтерские фирмы, которые поневоле выполняли целый ряд функций, распределенных (в условиях развитого рынка недвижимости) между рядом профессиональных участников рынка – консультантами, адвокатами, оценщиками, экспертами по недвижимости, эскро-фирмами и другими.

Рынок недвижимости, тем не менее, поступательно развивался. Безусловно, на его развитии сказывались макроэкономические изменения, происходившие в нашей стране, изменения политической системы, изменения законодательства. В настоящий момент рынок недвижимости, в целом выполняет свою основную функцию – обеспечивает переход прав на недвижимое имущество от одного субъекта к другому и, необходимо отметить, что институт независимой оценки недвижимости играет очень важную роль в функционировании рынка недвижимости.

## ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1. Основы анализа рынка недвижимости

Необходимо отметить, что определение стоимости объектов недвижимости базируется на результатах проведенного оценщиком анализа рынка недвижимости. С другой стороны, оценщик всегда может проверить результат своих расчетов на предмет его соответствия сложившейся рыночной ситуации. В связи с этим, анализ рынка недвижимости является необходимым разделом отчета об оценке.

Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке (рис. 1).

Профессионалы рынка недвижимости работают над созданием системы информационного обеспечения деятельности – информационных стандартов, алгоритмов, программных и технических средств, обеспечивающих информационное взаимодействие фирм и ассоциаций при решении ими всего разнообразия профессиональных задач. В этом круге задач выделяются три самостоятельных, но тесно связанных направления:

- информационное обеспечение операций с недвижимостью (прием, хранение и переработка в фирме заявок на продажу и покупку объектов, межфирменный, межрегиональный, международный обмен);
- информационное обеспечение технологии риэлторской деятельности (прием, хранение и использование юридической и иной общей информации, необходимой риэлторам);
- информационное и методическое обеспечение исследований рынка недвижимости (мониторинг, анализ состояния и прогнозирование тенденций развития рынка).

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности на рынке недвижимости, в том числе оценочной, является *мониторинг* рынка, то есть сбор и обработка информации о рынке.

В последнее время все большее понимание находит необходимость преодоления информационного разрыва между оценщиками, брокерами, девелоперами, финансовыми аналитиками, риэлторами – профессионалами рынка недвижимости, а также их объединениями. Необходимо единое информационное пространство рынка, единая методология, система понятий и терминов, технология и организация сбора и обработки данных.

Различные направления анализа рынка – маркетинг, оценка стоимости объекта, эффективность инвестиций тесно связаны между собой.

Конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа является прогнозирование.



Рис. 1. Структура целей и этапов анализа рынка недвижимости

Анализ рынка недвижимости включает в себя следующие частные цели:

- Анализ ценовой ситуации;
- Анализ состояния рынка;
- Анализ доступности и ликвидности;
- Маркетинговый анализ рынка;

– Анализ рынка при оценке объекта;

– Анализ эффективности инвестиций;

*Анализ ценовой ситуации* включает следующие задачи (этапы):

– типизация объектов недвижимости по качеству, размерам и местоположению (районирование территории);

– оперативная оценка средних по типу цен;

– исследование влияния параметров качества и размеров на среднюю цену;

– исследование влияния местоположения на среднюю цену;

– анализ состояния рынка;

– изучение социально-экономической ситуации в регионе и макроэкономической ситуации в стране;

– прогнозирование цен.

*Анализ состояния рынка* включает следующие задачи (этапы):

– изучение состава (объема и структуры) и состояния фонда объектов недвижимости города (по видам, подвидам, типам);

– изучение состава и состояния приватизированного, частного фонда, темпов приватизации;

– изучение состава строящегося фонда и темпов строительства;

– анализ законодательной и нормативной базы;

– анализ состояния корпоративной деятельности (ассоциации, подготовка кадров, подготовка и лоббирование нормативных актов, взаимодействие с банками, органами управления);

– анализ объема и структуры предложения, спроса, соотношения спрос (предложение);

– анализ объема и структуры сделок, отношения сделки (спрос), сделки (предложение), сделки (фонд);

– анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке;

– прогнозирование конъюнктуры и состояния рынка.

*Анализ доступности и ликвидности* включает следующие задачи (этапы):

– анализ характера развития и состояния экономики региона;

– анализ демографической ситуации, состава и структуры населения, темпов миграции (въезд, выезд, сальдо), в том числе нерезидентов;

– оценка обеспеченности жильем, другими видами объектов недвижимости;

– анализ ценовой ситуации;

– изучение и оценка уровня доходов и накоплений, наличия потребности на конкретные виды объектов и платежеспособного спроса на них;

– оперативная оценка доступности и ликвидности объектов;

– прогнозирование доступности и ликвидности.

*Маркетинговый анализ рынка* включает следующие задачи:

- описание продвигаемого объекта (услуги);
- описание границ локации (микрорайона);
- изучение предложения объектов-аналогов;
- изучение экономического прогноза для микрорайона;
- изучение субъектов рынка (конкурентов);
- изучение платежеспособного спроса;
- прогнозирование объема продаж при различных затратах на рекламу.

*Анализ рынка при оценке объекта* включает следующие задачи:

- подбор объектов-аналогов, изучение их характеристик и цены продажи (покупки);
- определение поправок на качество и местоположение оцениваемого объекта и аналогов (при методе сравнение сопоставимых продаж);
- прогнозирование арендных ставок, реверсии (стоимости продажи объекта в будущем), потока доходов, коэффициента капитализации, ставки дисконтирования (при оценке доходным методом);
- определение произведенных и прогнозирование будущих затрат (при затратном и доходном методе);
- определение и прогнозирование потока чистого дохода с учетом налогов и иных отчислений;
- оценка текущей стоимости объекта недвижимости.

*Анализ эффективности инвестиций* включает следующие задачи:

- анализ цен на объекты-аналоги;
- прогнозирование цен на объекты инвестиций;
- изучение макроэкономических параметров (ставка рефинансирования ЦБ, доходность ценных бумаг, темпы инфляции и девальвации рубля) и прогнозов их изменения;
- оценка и прогнозирование затрат на проект;
- расчет потока доходов;
- расчет налогов и отчислений;
- прогнозирование эффективности инвестиционного проекта.

Каждая задача может решаться самостоятельно либо во взаимной связи. Суть связи состоит в том, что некоторые из этапов являются общими для нескольких направлений, и одни направления используют результаты, полученные другими.

При анализе и прогнозировании тенденций развития рынка недвижимости предметом исследования являются такие свойства рынка, как:

- ценовая ситуация на рынке;
- конъюнктура спроса и предложения;
- активность рынка, объем операций на рынке;



- ликвидность объектов;
- доступность объектов, состояние платежеспособного спроса;
- состояние инфраструктуры рынка, его субъектов;
- состояние законодательной, нормативной, методической базы рынка.

Для обеспечения комплексности анализа рынка в ходе мониторинга рассчитывается определенный набор показателей (индикаторов) состояния рынка, характеризующих:

- *ценовую ситуацию*: средние за период (например, среднемесячные) цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и другим признакам и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений;

- *конъюнктуру спроса и предложения*: объем и структура спроса и предложения, общий объем предлагаемых в аренду площадей, доля свободных площадей, ввод в строй площадей и объектов, соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и другим признакам и обобщенные по совокупности заявок на покупку и продажу (аренду) объектов;

- *активность рынка*: число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на вторичном и первичном рынках по фирме и по городу в целом, отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему частных объектов различных видов в городе (доля объектов в рыночном обороте, доля заполненных арендуемых площадей), дифференцированные по типам объектов и районам города и другим признакам и обобщенные по совокупности сделок;

- *ликвидность объектов*: среднее за месяц время экспозиции проданных (сданных в аренду) и непроданных объектов (время от момента выставления на продажу или последней корректировки цены до момента продажи и время от момента выставления на продажу до момента корректировки цены или снятия с продажи) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и другим признакам и обобщенные по совокупности сделок, размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение времени в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

По своей форме показатели могут быть разделены на следующие категории.

1. Абсолютные (имеющие размерность): рубли или доллары (цена), квадратные метры (площадь объекта, площадь введенных в строй объектов), штуки (объем спроса, предложения, сделок), дни (время экспозиции) и т.д.

2. Относительные (безразмерные):

а) доли от целого – проценты или доли единицы (структура предложения, спроса, сделок, жилого фонда, цен и т.д.;

б) индексы, характеризующие изменение абсолютных показателей во времени:

– темпы (недельные, месячные, годовые) – отношение показателей двух смежных периодов;

– накопленные индексы – отношение показателей текущих периодов к показателю базового периода;

– индексы с исключенной сезонностью – отношение показателей текущих периодов (неделя, месяц) к показателям того же периода прошлого года.

Анализ рынка включает следующую последовательность действий:

– анализ и оценка текущего состояния показателей;

– исследование динамики показателей;

– совместное исследование динамики различных показателей;

– исследование факторов, влияющих на изменение показателей;

– прогнозирование тенденций изменения показателей.

В основу разработки информационно-аналитической системы рынка недвижимости положены следующие принципы.

*Комплексность*, используемые в системе показатели, математические методы и алгоритмы должны обеспечивать решение разнообразных задач, возникающих при анализе рынка недвижимости, а база данных – хранение и использование разнообразных характеристик и показателей состояния рынка, а также элементов системного окружения.

*Стандартизованность*, используемые в системе классификации объектов, перечни их характеристик, показатели (индикаторы) состояния и тенденций развития рынка недвижимости должны быть унифицированы и стандартизированы. В то же время методы и алгоритмы решения задач, программные продукты свободны от этого требования.

*Многоуровневость*: все задачи, решаемые системой, должны быть распределены по уровням в зависимости от масштаба объекта исследования – сегмента рынка (агентство, город, регион, Россия) и субъекта исследования – пользователя, заказчика (агентство, региональное объединение, общероссийское объединение). Все показатели, вычисляемые в системе, должны быть распределены по уровням в зависимости от степени дифференцированности объектов и сегментов рынка (единичный объект, группа однотипных объектов, группа локализованных по местоположению объектов) и степени обобщения (город, регион, группа городов, регионов, Россия).

*Гибкость:* система должна обеспечивать пользователю гибкий выбор самостоятельных блоков и модулей в зависимости от его задач и потребностей. Каждому пользователю должны быть предоставлены только те программные модули и те данные, в которых он заинтересован.

*Многовариантность:* система в целом и каждый выделенный модуль должны быть приспособлены к функционированию в сопряженном режиме (при получении информации от баз данных об объектах недвижимости (листингов) либо от нижележащего блока) и в автономном режиме (при вводе аналогичной информации с внешних носителей).

*Доступность:* система должна содержать описания используемых математических методов и быть доступной пользователю, не имеющему специального образования.

*Открытость:* система должна быть приспособлена к включению на каждом уровне новых модулей по мере расширения перечня решаемых задач анализа рынка, и развития методов анализа.

### **3.2. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости**

Успешность деятельности любого профессионального участника рынка недвижимости (риэлтера, управляющего недвижимостью, оценщика) напрямую зависит от того, насколько он владеет ситуацией на рынке недвижимости, насколько точно улавливает тенденции рынка. Поэтому проблема анализа рынка недвижимости для участников рынка особенно актуальна.

#### *Основные определения, применяемые при анализе рынка недвижимости*

1. Случайная величина – это такая величина, которая может принимать различные значения под воздействием случайных (неконтролируемых факторов). Случайная величина может изменяться также и под воздействием неслучайных факторов, однако если закономерность их изменения неизвестна или конкретная задача не требует ее учета, то такие факторы относятся к случайным. Соответственно, при анализе рынка недвижимости в качестве случайной величины будет выступать цена конкретного объекта недвижимости, либо квадратного метра в нем.

2. Генеральная совокупность значений случайной величины – это совокупность всех значений, которые она может принять под воздействием случайных факторов (стоимость всех квартир жилого фонда). Генеральная совокупность может разделяться на группы по неслучайному признаку (например по районам, по типам квартир и т.п.).

3. Структура генеральной совокупности – это доля (процентный состав) в ней подсовокупностей, выделенных по одному или нескольким признакам.

4. Выборка – несколько значений случайной величины, выбранных из генеральной совокупности по случайному признаку. Поскольку проводить статистическую обработку данных по генеральной совокупности в целом, как правило, не представляется возможным, анализ проводится по выборке.

5. Репрезентативность выборки – это ее достаточно близкое соответствие генеральной совокупности по основным характеристикам (прежде всего по структуре).

### *Способы описания случайной величины*

1. Гистограмма – представление случайной величины в виде столбчатого графика, отражающего долю (количество) попаданий случайной величины в различные диапазоны ее значений.

2. Определение параметров случайной величины, характеризующих ее среднее значение. В качестве среднего значения случайной величины используются следующие величины:

а) медианное значение случайной величины – это одно из ее значений в выборке, относительно которого половина значений превышает медианное значение, а другая половина не превышает;

б) модальное значение случайной величины (мода) – это такое значение на гистограмме, которое соответствует середине диапазона с наибольшей высотой (наиболее вероятное значение);

в) среднее арифметическое значение (математическое ожидание) случайной величины – это расчетная величина, определяемая по специальной формуле и соответствующая центру тяжести гистограммы.

3. Определение параметров случайной величины, характеризующих ее разброс вокруг среднего.

Разброс случайной величины вокруг среднего значения характеризуется следующими параметрами:

а) размах случайной величины – это разность между максимальным и минимальным ее значением;

б) дисперсия (среднее квадратичное отклонение) – расчетная величина, отражающая отклонение каждого из значений случайной величины от среднего значения;

в) доверительный интервал – это размах случайной величины, определенный не по всем ее значениям, а по заданной доле значений (доверительной вероятности) примыкающих к среднему.

### *Расчет показателей, применяющихся при анализе рынка недвижимости*

1. Расчет средней цены квартиры.

$$C_{cp} = (C_1 + C_2 + \dots + C_n) / n,$$

где  $C_1, C_2 \dots C_n$  – цена единичной квартиры;  
 $n$  – количество квартир (объем выборки).

2. Расчет средней цены 1 квадратного метра.

$$C_{cp} = (C_1 + C_2 + \dots + C_n) / (P_1 + P_2 + \dots + P_n),$$

где  $P_1, P_2 \dots P_n$  – площадь соответствующей квартиры.

3. Обобщение данных по совокупности объектов с использованием формулы средневзвешенного арифметического.

Наличие нескольких выборок объемом  $n_j$ , выделенных по признаку типа жилья, либо размера, либо района, либо по сочетанию признаков, позволяет получить среднее значение цены 1 квадратного метра для каждой категории квартир, а затем осреднить его по совокупности квартир города по формуле средневзвешенного арифметического:

$$C_{cp} = (C_{cp1} \cdot n_1 + C_{cp2} \cdot n_2 + \dots + C_{cpj} \cdot n_j + \dots + C_{cpm} \cdot n_m) / n,$$

где  $m$  – число выборок (выделенных категорий жилья).

Набор значений объемов выборок ( $n_1, \dots n_j, \dots n_m$ ) характеризует структуру оцениваемой генеральной совокупности. Если известна структура таких совокупностей как жилой фонд города или приватизированный жилой фонд или вновь строящийся жилой фонд, то при наличии данных о средней цене сделок в каждой категории квартир можно с помощью вышеприведенной формулы рассчитать среднюю цену 1 квадратного метра в соответствующем фонде, а также общую стоимость жилого фонда, потенциальный объем рынка (стоимость приватизированного и нового фонда) и т.п.

*Оценка дисперсии и исключение выскакивающих значений*

Оценка дисперсии ( $S^2$ ) и средне-квадратичного отклонения ( $S$ ) производится по формулам:

$$S^2 = \sum_{i=1}^n (C_i - C_{cp})^2 / n$$

где  $C_i$  – фактическое значение случайной величины (стоимости 1 м<sup>2</sup> в выборке);  
 $C_{cp}$  – среднее значение случайной величины.

После определения дисперсии необходимо исключить из выборки крайние (слева и справа) «выскакивающие» значения и заново рассчитать параметры выборки. При этом может использоваться «правило трех сигм», «правило двух сигм» либо «правило одной сигмы». Соответственно, из рассмотрения при использовании этих правил будут исключаться значения, лежащие за предела-

ми доверительного интервала в  $\pm 3$  средних квадратичных отклонения (доверительная вероятность 0,98),  $\pm 2$  средних квадратичных отклонения (доверительная вероятность 0,95),  $\pm 1$  среднее квадратичное отклонение (доверительная вероятность 0,8)

#### *Оценка погрешности в определении средних*

Среднее значение случайной величины по данным репрезентативной выборки всегда рассчитывается с погрешностью, величина которой зависит от двух факторов: собственного разброса значений в выборке и объема выборки. При доверительной вероятности 0,95 (две сигмы) погрешность равна:

$$D = \pm (2S / \sqrt{n})$$

Наличие данных о погрешности в определении средних цен позволяет при сравнении двух выборок (например, по двум различным районам или за два месяца) использовать следующее правило: выборки считаются различающимися незначимо, если разность их средних меньше суммы половины погрешностей.

#### *Прогноз рынка недвижимости*

Наличие достаточно большой последовательности по-месячных (по-недельных) данных о средних значениях изучаемых показателей (динамического ряда) позволяет построить график изменения показателя во времени. Первым шагом является построение ломаной линии, проходящей через отмеченные точки на графике.

Далее следует сделать следующий шаг – сглаживание ряда. Правило сглаживания состоит в том, что следует провести плавную линию так, чтобы близкие точки отклонялись от нее примерно на равное расстояние.

Далее проводится аппроксимация полученной кривой одной из простейших функций. Коэффициенты определяются специальными методами математической статистики.

Следующее правило состоит в том, чтобы проценты прироста или снижения показателей за определенный период вычислялись по точкам кривой, а не по фактическим значениям, при этом повышается их точность.

Использовать полученную кривую для прогнозирования изучаемого процесса можно лишь на коротком участке (до 6 месяцев) и лишь когда изменения тенденций не ожидается. Более глубокий анализ и прогноз возможен, когда математическая модель процесса построена на основе выявленных закономерностей протекания исследуемого процесса.

## ГЛАВА 4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 4.1. Закон об оценочной деятельности

Основным законодательным документом, регулирующим оценочную деятельность является «Закон об оценочной деятельности» от 16 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями, последние вступили в силу с 01.01.2016). Основные моменты содержащиеся в законе:

*1. В законе содержатся определения оценочной деятельности, рыночной и кадастровой стоимости.*

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

*2. Указаны субъекты оценочной деятельности*

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом

*3. Указаны объекты оценки:*

- 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.

*4. Указываются случаи, в которых проведение оценки обязательно.*

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки. Также указаны исключения.

*5. Основания для проведения оценки объекта оценки*

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

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

*б. Указываются обязательные требования к договору на проведение оценки*

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать ряд обязательных элементов:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 24.6 Федерального закона, 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, 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, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона.



В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

*7. Указываются общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки*

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет).

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны некоторые обязательные элементы:

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

*8. Содержится указание на достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения*

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

*9. Указание на оспоримость сведений, содержащихся в отчете*

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

#### *10. Указаны права оценщика*

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

#### *11. Указаны обязанности оценщика*

Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил – трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

– представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

– представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным ст. 15.1 Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;

– представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;

– представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

– хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

– в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

– по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

*12. Указаны обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор*

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

– иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;

– соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;

– страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем пять миллионов рублей;

– предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или договором на проведение оценки;

– обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

– сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

– предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со ст. 24.7 Федерального закона;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

– предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;

– предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;

– хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объ-

екта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

– предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

*13. Содержится указание на независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор*

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

– в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

– оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

*14. Указываются особенности экспертизы отчета об оценке.*

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оце-

ночной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Особенности проведения экспертизы отчета об определении отдельного вида стоимости объекта оценки (в частности, кадастровой стоимости), в том числе в части подтверждения стоимости объекта оценки (далее – особенности проведения экспертизы отчета), устанавливаются федеральным стандартом оценки.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

*15. Указываются особенности регулирования оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.*

Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации.

Регулирование оценочной деятельности осуществляется советом по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков в части разработки федеральных стандартов оценки, за исключением случаев нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

Контроль за деятельностью членов саморегулируемых организаций оценщиков в части соблюдения ими требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики осуществляется этими саморегулируемыми организациями.

## **4.2. Федеральные стандарты оценки (ФСО)**

Помимо Федерального закона об оценочной деятельности, основными нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность являются Федеральные стандарты оценки, утверждаемые приказами Минэкономразвития РФ. Федеральными стандартами оценки, имеющими непосредственное отношение к оценке недвижимости, являются следующие:

1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
3. «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
4. «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»;
5. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
6. «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

## ГЛАВА 5. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

### 5.1. Основные понятия оценочной деятельности

Вопросы верной терминологии очень важны для объективной оценки объектов недвижимости. Помимо терминов, имеющих отношение и к другим видам профессиональной деятельности (недвижимость, рынок недвижимости и т.п.), существует ряд специфических понятий, находящих свое отражение непосредственно в оценочной деятельности. Такие понятия содержатся в Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», а также «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Рассмотрим наиболее важные из них.

1. Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Как видно из данного определения цена представляет из себя фактическую величину (денежную сумму), которая запрашивается (цена предложения), предлагается (цена спроса) либо уплачивается (цена сделки) участниками сделки. Необходимо отметить, что в силу специфики рынка недвижимости, а именно частного характера сделок и проблем с поиском информации, оценщики, как правило, в расчетах используют цену предложения объектов-аналогов, которая может иметь существенные отличия от фактической цены сделки. По этой причине вводится «корректировка на торг», позволяющая нивелировать такие отличия.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Определения отдельных видов стоимости будут приведены в соответствующем разделе учебного пособия.

Как видно из общего определения, стоимость, в отличие от цены, представляет собой не фактическую, а вероятностную расчетную величину, причем для различных условий могут быть определены разные виды стоимости.

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. При определении стоимости различными подходами будут получены разные величины, однако задачей оценщика, как правило, является определение единого показателя стоимости. Соответственно, при определении



итоговой величины стоимости, применяется процедура согласования результатов, полученных в рамках примененных подходов к оценке. При процедуре согласования итоговая величина стоимости определяется как средневзвешенная величина стоимостей, определенных разными подходами, с присвоением каждому из подходов удельных весов, соответствующих их степени достоверности.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Стоимость недвижимости меняется с течением времени. В силу этого обстоятельства время определения стоимости имеет большое значение для объективности оценки, а определенная величина стоимости будет достоверной лишь в течение определенного периода времени.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В учебной литературе по оценке встречаются синонимы понятию «объект-аналог», такие как «сравнимый объект», «объект сравнения». Использование аналогов имеет широкое применение при оценке недвижимости. На информации об объектах-аналогах непосредственно базируется сравнительный подход к оценке недвижимости. В рамках доходного подхода информация об арендных ставках объектов-аналогов необходима для прогнозирования величины дохода от объекта оценки. При определении стоимости строительства в затратном подходе может быть использован «метод сравнительной единицы», который также основывается на данных о стоимости строительства аналогичных объекту оценки объектов недвижимости.

9. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

## 5.2. Виды стоимости, определяемые при оценке.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 2) выделяют следующие виды стоимости, которые объединяются в группы с точки зрения объективного (в обмене, учет двух стороны предполагаемого покупателя и предполагаемого продавца) и субъективного (в пользовании, учет только одной стороны инвестора/собственника) характера проведения оценки. Соответственно к стоимости в обмене относят рыночную и ликвидационную стоимость, а к стоимости в пользовании – кадастровую и инвестиционную стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

1. Под рыночной стоимостью 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, 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.

2. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона.

3. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

4. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчу-

жден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

### **5.3. Принципы оценки недвижимости**

В процессе ценообразования на рынке недвижимости участвует большое количество факторов. Среди них можно выделить факторы, связанные с поведением потребителей, с тенденциями развития экономической ситуации в целом, и рынка недвижимости в частности, с качествами и характеристиками самих объектов недвижимости и их окружения. Закономерности влияния данных факторов на процесс ценообразования на рынке недвижимости находят свое отражения в принципах оценки недвижимости. Принципы оценки недвижимости – это теоретическая «основа» на которой базируется процесс определения стоимости объекта недвижимости.

В теории оценки недвижимости принципы оценки недвижимости принято объединять в 4 группы.

#### *1. Принципы основанные на представлениях пользователя.*

Для объекта недвижимости можно выделить пользователей, которых можно условно назвать «реальным пользователем» и «потенциальным пользователем». В качестве «реального пользователя» выступает собственник объекта недвижимости, который владеет, пользуется и имеет право распорядиться им. «Потенциальным пользователем» будет покупатель, который рассматривает возможность приобретения объекта недвижимости для достижения собственных целей. Соответственно, стоимость объекта недвижимости в существенной степени зависит от того, какие представления складываются у «реального» и «потенциального» пользователя по отношению к этому объекту, от того насколько объект полезен для них. Среди принципов, относящихся к первой группе выделяют следующие:

1.1. Принцип полезности – недвижимость обладает стоимостью только в случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику. Действительно, если мы вспомним определение рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены, которая будет уплачена за товар при соблюдении ряда условий, станет очевидным, что цена не возникнет без наличия покупателя. Покупатель, в свою очередь, будет приобретать только полезный ему объект. Отсюда – нет полезности, нет и стоимости.

Действительно, среди объектов недвижимости можно обнаружить такие «бесполезные» для покупателей. Например, реализуемая рядом европейских стран программа «Дом за один евро» - яркий образец невостребованности покупателями отдельных категорий объектов недвижимости.

1.2. Принцип ожидания – полезность и стоимость объекта недвижимости связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. Покупатель, приобретая объект недвижимости, ожидает получить от него определенные выгоды. Эти выгоды могут носить как материальный характер (арендная плата, прирост стоимости), так и нематериальный (удобство проживания, престиж и т.п.). Продавец, в свою очередь, реализуя объект отказывается себе в праве на получение выгод от владения им в будущем, взамен на денежное вознаграждение в виде цены продажи объекта.

Таким образом, как покупатель, так и продавец в процессе ценообразования будут ориентироваться на величину ожидаемых выгод. По принципу: «чем больше ожидаемые выгоды, тем дороже объект». Непосредственно на принципе ожидания основывается доходный подход к оценке недвижимости, который связывает величину стоимости объекта с ожидаемыми доходами от него.

1.3. Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность аналогичной полезности.

Принцип замещения – один из основополагающих принципов оценки недвижимости. На нем, так или иначе, основываются все три подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода предполагается, что покупатель, принимая решение о приобретении объекта недвижимости, производит мониторинг рынка недвижимости и, среди всех объектов одинаковой полезности, выберет тот, который дешевле. В свою очередь, продавец, формируя цену на свой товар, также анализирует рынок подобных объектов. Отсюда основная предпосылка сравнительного подхода – стоимость объекта оценки формируется как средневзвешенная цена объекта-аналога, с учетом его отличий от объекта оценки.

При использовании затратного подхода реализуется тот же принцип замещения, но в качестве способа замещения объекта оценки фигурирует не покупка готового объекта-аналога на рынке недвижимости, а приобретение земельного участка и строительство на нем объекта с полезностью, эквивалентной полезности объекта оценки. Доходный подход, в свою очередь, еще более широко трактует понятие «замещения», в рамках этого подхода приобретение недвижимости рассматривается как один из способов инвестирования с целью получения дохода, замещающими альтернативами которому будут выступать, например, приобретение облигаций, депозиты и т.п.

## *2. Принципы, связанные с объектом недвижимости.*

Безусловно, в вопросах ценообразования на рынке недвижимости большее значение имеют представления «реального» и «потенциально» пользователя об объекте недвижимости. Однако, отнюдь не меньшее значение имеют и характеристики самого объекта недвижимости. Среди принципов, относящихся ко второй группе, выделяют:

2.1. Принцип остаточной продуктивности – земля имеет «остаточную стоимость» если у собственника есть остаток после оплаты других факторов производства (капитал, труд, предпринимательская активность).

Предположим, что некто владеет земельным участком и имеет намерение реализовать инвестиционный проект, связанный с развитием этого участка. Например, собственник принимает решение о строительстве на участке здания с целью дальнейшей его продажи. Для осуществления проекта необходимо наличие традиционных факторов производства: земли (которая есть в наличии), капитала (финансовых ресурсов, которые имеют свою цену), труда (услуги строительной организации), предпринимательской активности (деятельность по организации процесса строительства). Готовый объект продается и за счет вырученной суммы покрываются затраты на оплату факторов производства: капитала, труда, предпринимательской активности. Если после оплаты имеется остаток – то он соответствует стоимости оставшегося фактора производства – земли. На принципе остаточной продуктивности непосредственно основывается один из методов оценки земельных участков – метод остатка для земли.

2.2. Принцип вклада. Вклад – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо фактора.

Объект недвижимости, как правило, представляет собой совокупность отдельных элементов. Соответственно, наличие или отсутствие каких-либо из них приводит к изменению стоимости. Принцип вклада находит свое отражение, например, в методе выделения, применяемом для оценки земельных участков. Данный метод предполагает, что стоимость земли «выделяется» из общей стоимости недвижимости путем вычитания из нее стоимости улучшений (по сути – «вклада», который вносят улучшения в общую стоимость недвижимости).

2.3. Принцип экономического разделения – имущественные права следует разделять и объединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость собственности.

Разнообразные варианты разделения и объединения имущественных прав являются стандартной стратегией поведения участников рынка недвижимости. Среди таких вариантов наиболее очевидным выступает физическое разделение или объединение объектов недвижимости. Так, разделение крупного земельного участка на несколько более мелких позволит, скорее всего, увеличить доход от продажи. В тоже время, операции по расселению коммунальных квартир – пример экономически оправданной стратегии объединения.

При аренде происходит по сути разделение права собственности: собственник сохраняет за собой права владения и распоряжения, а арендатор получает право пользования объектом. Среди прочих стратегий разделения можно выделить таймшеры – разделение по времени владения.

Непосредственно в оценке недвижимости принцип экономического разделения находит свое отражение в методе разбивки на участки – одном из методов оценки земли. Данный метод как раз предполагает разделение массива земли на несколько отдельных участков.

2.4. Принцип экономической величины – количество земли должно обеспечить достижение оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями при данном местоположении.

Рассматривая предыдущий принцип, мы отметили, что с точки зрения экономической выгоды бывает целесообразно разделить или объединить объекты недвижимости. Однако возникает вопрос: «Какая величина объекта будет оптимальной?». Такая «оптимальная» величина будет зависеть, например, от функционального назначения объекта. Так, земельные участки предназначенные для индивидуального жилищного строительства будут существенно отличаться от участков, предназначенных для производственных целей. Кроме того, влияние на «оптимальную» величину окажет и фактор местоположения. Как правило, дорогие (в плане удельной цены на единицу площади) земельные участки, имеющие престижное и выгодное местоположение, целесообразно делить на большое количество участков малой площади, не переходя определенной пороговой величины.

Принцип экономической величины в оценке недвижимости реализуется в упомянутом выше «методе разбивки на участки» для определения количества и размера участков, на которые целесообразно поделить земельный массив.

2.5. Принцип сбалансированности – все факторы производства должны находится в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы были максимальными.

Как упоминалось ранее, для создания объекта недвижимости необходимы факторы производства: земля, труд, капитал и предпринимательская активность. Между этими факторами должно соблюдаться определенной пропорциональное соотношение. Нарушение такой пропорции приведет к ценовым перекосам на рынке недвижимости.

Идея «сбалансированности» реализуется в одном из традиционных методов оценки земельных участков – методе распределения. Данный метод применяется в случае если оценщику не удалось обнаружить свободные земельные участки в качестве аналогов для применения метода сравнительных продаж. Однако если оценщик обнаружит информацию о ценах предложения участков с постройками и ему будет известно соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью недвижимости, можно будет выделить стоимость земли из общей стоимости недвижимости составив простую пропорцию.

Необходимо отметить, что в условиях российского рынка недвижимости, который начал развиваться относительно недавно (по меркам такого типа рынков) принцип сбалансированности соблюдается далеко не всегда. Нередким яв-

ляется соседство на двух аналогичных земельных участках, например, недавно построенного бизнес-центра и ветхого частного жилого дома. По этой причине «метод распределения» не нашел широкого распространения в российской практике оценки недвижимости.

2.6. Принцип предельной полезности – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства, чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше затрат на добавляемые ресурсы.

Основная идея принципа предельной полезности заключается в том, что нет смысла вносить бесконечные и все более дорогостоящие улучшения в объект недвижимости. Рано или поздно наступает момент, когда эти улучшения не будут окупать себя за счет прироста стоимости объекта.

Принцип предельной полезности находит свою реализацию в затратном подходе к оценке недвижимости. Оценщик может учесть такое расхождение между затратами и стоимостью рассчитав одну из разновидностей функционального износа – износ, вызванный «сверхулучшениями»

3. *Принципы, связанные с рыночной средой.* На формирование цены на рынке недвижимости помимо характеристик объекта и представлений пользователя, безусловно, оказывает влияние рыночная ситуация. Среди факторов, связанных с рыночной средой выделяют, в частности, следующие:

3.1. Принцип спроса и предложения. Цены на недвижимость формируются во взаимодействии спроса и предложения.

Ценообразование на рынке недвижимости, как и на рынках других товаров, происходит под воздействием сложившегося соотношения спроса и предложения и динамики их изменения. При превышении спроса над предложением цена будет расти и, напротив, при преобладании предложения над спросом цена, скорее всего, упадет.

Однако стоит отметить некоторые особенности взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости. Во-первых, на рынке недвижимости наблюдается весьма существенный «временной лаг» между изменением спроса и реакцией на это изменение объема предложения. Действительно, на рынке недвижимости практически невозможно быстро изменить объем предложения: нарастить его невозможно из-за длительности строительного цикла, уменьшить – по той же причине, ведь строители все равно будут достраивать начатые объекты и вводить их в эксплуатацию. Во-вторых, для рынка недвижимости характерно несоответствие спроса и предложения по структуре, то есть спрос может присутствовать на объекты с одним набором характеристик, а предлагаться объекты с другим набором. В результате, по простому количественному соотношению спроса и предложения далеко не всегда мож-

но сделать выводы о том, в каком направлении будет развиваться ценовая ситуация на рынке недвижимости, поскольку спрос реализуется на одни объекты, а предлагаются другие.

3.2. Принцип изменения – стоимость объектов недвижимости не остается постоянной, а меняется с течением времени под воздействием факторов внешней среды.

Меняется рыночная ситуация, меняется соотношение спроса и предложения – естественно меняется и цена на рынке недвижимости. В течении достаточно короткой истории своего развития российский рынок недвижимости пережил как периоды взлета цен, так и периоды их снижения. В целом, основную тенденцию изменения цен на рынке недвижимости можно охарактеризовать следующим образом: долговременная тенденция к росту цен при ценовых колебаниях как в большую, так и в меньшую сторону в краткосрочных периодах.

Принцип изменения имеет большое значение в оценке недвижимости. Действительно, стоимость одного и того же объекта, определенная в разные временные периоды может весьма и весьма существенно отличаться.

3.3. Принцип соответствия – проекты застройки должны соответствовать рыночным стандартам.

С течением времени меняются технологии строительства, появляются новые элементы благоустройства, новые архитектурно-планировочные решения. Меняются и требования потенциальных покупателей по отношению к приобретаемым ими объектам недвижимости. В итоге, ранее построенные объекты могут перестать соответствовать запросам покупателей. И это скажется на их стоимости. В рамках затратного подхода к оценке такое несоответствие характеристик объекта современным требованием и влияние этого несоответствия на стоимость оценщик может учесть, рассчитав функциональный износ объекта недвижимости.

3.4. Принцип конкуренции – когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что приводит к снижению уровня чистых доходов.

При росте цены на объекты недвижимости, продавцы (прежде всего строительные компании) начинают получать сверхприбыли. Рынок недвижимости становится крайне привлекателен для них. В результате на рынок выходят компании, которые ранее строительством не занимались, традиционные строительные компании начинают реализовывать новые проекты. Между строителями обостряется конкуренция и, как следствие, увеличивается предложение и падают цены (через упомянутый ранее «временной лаг»).

3.5. Принцип зависимости – стоимость недвижимости зависит от экономического местоположения.



Как известно, при перемещении объекта недвижимости будет нанесен несоизмеримый ущерб его назначению. Поэтому географическое положение объекта недвижимости неизменно. Однако «экономическое местоположение» при этом может меняться. Экономическое местоположение характеризуется факторами «внешними» по отношению к объекту недвижимости, такими как инженерная и социальная инфраструктура, природные и рекреационные объекты и т.п. Внешнее окружение может меняться как в лучшую, так и в худшую сторону и, это соответствующим образом, скажется на стоимости объекта.

В оценке недвижимости изменение внешних факторов может быть учтено в рамках затратного подхода при расчете экономического (внешнего) износа, то есть снижения стоимости объекта недвижимости под воздействием неблагоприятного изменения внешних факторов.

#### *4. Принцип наиболее эффективного использования.*

Под наиболее эффективным вариантом использования недвижимости понимают разумный и возможный вариант использования, который обеспечивает объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Таким образом, наиболее эффективным будет юридически, физически и финансово возможный вариант использования объекта, обеспечивающий ему наивысшую текущую стоимость. Принцип НЭИ считается обобщающим среди всех принципов оценки недвижимости и имеет существенное значение в процессе оценки.

Практически любой объект недвижимости (за исключением имеющих узкое функциональное назначение) можно использовать разнообразными способами. Действительно, здание, имеющее благоприятное местоположение и приемлемую планировку можно использовать в качестве административного, торгового, складского или многофункционального объекта. Но, очевидно, что функциональное назначение объекта окажет влияние на его стоимость. При оценке возникает закономерные вопросы: «Какие объекты выбирать в качестве аналогов?», «Какие рыночные арендные ставки применить в расчетах стоимости доходным подходом?» и т.п.

Именно по этой причине необходимым этапом, который предваряет использование традиционных подходов к оценке, является определение наиболее эффективного варианта использования объекта. Таким образом вначале мы определяем наиболее эффективный вариант использования, а затем именно для такого варианта производим расчеты. Выбор НЭИ объекта должен быть обязательно включен в отчет об оценке. Причем вариант НЭИ может совпасть с текущим вариантом использования объекта, а может и не совпасть.

В первом случае, особых проблем с оценкой объекта не возникает – анализируется сегмент рынка, на котором находится объект оценки, подбираются аналоги, соответствующие его функциональному назначению, используются арендные ставки, характерные для данного сегмента. В случае же несовпадения

фактического и наиболее эффективного варианта использования, необходимо и аналоги и арендные ставки подбирать из сегмента, соответствующего НЭИ, но с учетом дополнительных затрат, возникающих при изменении функционального назначения объекта.

Необходимо отметить, что выбор в качестве наиболее эффективного того или иного варианта использования объекта недвижимости способен оказать очень существенное влияние на результат расчетов.

## ГЛАВА 6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

### 6.1. Требования к отчету об оценке

Согласно ФСО № 1 п. 16 Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно являться неотъемлемой частью договора на оценку.

ФСО № 1 п. 17 Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

*Общие требования к отчету об оценке стоимости недвижимости*

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 всем 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 оценке 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).

## **6.2. Сбор исходной информации**

Согласно ФСО № 1 п. 18, оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает ин-

формацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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.

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.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Запрос документов у заказчика осуществляется в письменной форме. Передача документов фиксируется актом приема–передачи с указанием перечня

запрашиваемых документов, даты их передачи, а также причин непредставления отдельных документов.

*Документы, устанавливающие количественные, качественные и правовые характеристики объекта*

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики, а также правовой статус объекта:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по объекту недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство на право собственности и др.);
2. Документы по земельному участку (договор аренды, свидетельство на право собственности, кадастровый план, план границ, кадастровая справка и пр.);
3. Документы, свидетельствующие о градостроительных ограничениях (акт разрешенного использования, документы о принадлежности объекта к памятникам, наличие рекреационных зон и др.)
4. Документы по обременениям (договора аренды, залога и др.);
5. Документы технической инвентаризации (технические паспорта, экспликации, поэтажные планы и пр.);
6. Проектная документация, исполнительная документация по строительству. Документы о проведении реконструкции, расширении, модернизации;
7. Эксплуатационная документация;
8. Акты обследования технического состояния;
9. Справка о балансовой стоимости объекта;
10. Справка о коммунальных платежах с указанием структуры.

*Осмотр объекта и фотофиксация*

Осмотр объекта включает следующие составляющие.

1. Осмотр местоположения;
2. Осмотр конструктивных, объемно-планировочных характеристик;
3. Осмотр инженерных коммуникаций;
4. Фиксация строительной готовности;
5. Фиксация технического состояния;
6. Фотофиксация. Фотофиксация предполагает фиксацию окружения, подъездов, переднего и заднего фасада здания, помещений разного конструктива, функционала, строительной готовности и технического состояния, особенностей объекта, а также других значимых ценообразующих характеристик объекта в случае их обнаружения.

Проведенный осмотр должен позволять составить исчерпывающее описание видимых ценообразующих факторов объекта, указанных далее.

### *Описание объекта оценки*

*Правовые характеристики.* В данном разделе описываются все имеющиеся правоотношения в отношении объекта оценки и отдельных его составляющих. Указываются виды прав и обременений, субъекты прав, срочность прав, реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

При наличии инвестиционного контракта указываются права и обязательства сторон, условия их изменения. Все документы, описывающие права на объект оценки приводятся в приложении к отчету.

*Физические характеристики.* Описание объекта должно включать необходимые и достаточные ценообразующие факторы объекта оценки.

Описание объекта оценки должно содержать следующие разделы: идентификацию объекта оценки, описание местоположения, описание земельного участка и описание улучшений.

В разделе идентификации однозначно и кратко на основе поставленной задачи формулируется объект оценки. В частности указывается наименование, точный адрес, состав объекта оценки.

*Местоположение.* Выбор границ описания и анализа местоположения определяется территориальными границами влияния внешней среды на стоимость объекта.

Наиболее существенными и типичными факторами местоположения являются следующие:

- удаленность от центра города и локальных центров влияния (станций метро и центральных магистралей, оживленных улиц);
- развитость социально-бытовой инфраструктуры: наличие школ, детских садов, объектов культуры, магазинов и др.;
- окружающая застройка (плотность, высотность, функциональное назначение, уровень потребительских характеристик);
- наличие конкурирующих объектов;
- транспортная доступность объекта для клиентов, поставщиков и работников посредством общественного транспорта (характеризуемой расстоянием до остановок и наличием различных видов транспорта), доступности для личного транспорта, характеризуемой наличием автостоянок и удобных подъездов;
- инженерные сети, обеспеченность техническими мощностями;
- экологические условия;
- городское зонирование территории: дифференцированные ставки земельного налога и ставки аренды земельных участков, определяющие обязательные платежи за пользование или владение земельным участком;
- природно-климатические условия (климатические, геологические, гидрогеологические);
- перспективные планы развития квартала, района, города.



Для каждого типа объектов с точки зрения функционального назначения и класса имеет место своя совокупность ключевых ценообразующих факторов местоположения, которые должны быть выявлены при анализе рынка и представлены в данном разделе.

Для оценки в целях вовлечения в инвестпроект необходимо учесть динамику изменения факторов, формирующих стоимость, так как объект будет введен в эксплуатацию только через длительный срок (обычно 2–3 года), когда, например, новое строительство аналогичных объектов и усиление конкуренции или развитие района может изменить соотношение спроса и предложения.

### *Земельный участок*

Основные характеристики земельного участка:

- адрес, кадастровый номер;
- площадь;
- оформленные права на земельный участок;
- разрешенное использование;
- разрешенная максимальная этажность и /или максимальная плотность застройки;
- форма;
- геологические, гидрогеологические, сейсмологические, топографические характеристики;
- улучшения, относящиеся к земельному участку (инженерные коммуникации, благоустройство, озеленение, дороги, тротуары, подъездные пути, ограждение, парковка);
- охрана территории;
- размер платы за землю (арендная плата или земельный налог);
- наличие обременений, сервитутов.

### *Улучшения*

Описание улучшений включает следующие составляющие:

- общая информация;
- характеристики строения;
- характеристики помещений;
- специальная информация;
- строительная готовность и техническое состояние.

*Общая информация:*

- балансовая стоимость;
- год ввода в эксплуатацию;
- год последнего капремонта, реконструкции;
- серия типового проекта;

- строительный объем, общая площадь, площадь застройки;
- этажность;
- историческая и архитектурная ценность.
- текущее использование;
- группа капитальности.

*Характеристики* строения включают конструктивную схему (каркасная с полным или неполным каркасом, бескаркасная) и конструктивные решения и материал основных конструкций: фундаменты, стены, перегородки, перекрытия, каркас (колонны, балки, фермы), кровля, наружная отделка, проемы, элементы междуэтажных сообщений (лестницы, лифты, подъемники) и др (крыльца, балконы, мусоропровод, фонари), а также обеспеченность инженерными коммуникациями.

*Характеристик помещений:*

- функциональное зонирование;
- общая площадь с разбивкой по этажам;
- потенциально сдаваемая (арендопригодная) площадь, полезная площадь;
- высота помещений;
- наличие отдельного входа;
- внутренняя отделка;
- инженерное оборудование, в том числе специальное (холодильное, крановое и др.);

*Специальная информация:*

- оплата коммунальных услуг,
- налог на имущество;
- платежи по страховке,
- содержание территории,
- расходы по управлению, охране, обслуживанию;
- затраты на текущие ремонты;
- история объекта;
- действующие арендные ставки;
- количество арендаторов;
- типичные сроки аренды;
- вакантность помещений, потери от смены арендаторов.

Строительная готовность и техническое состояние рассматривается в разделе затратного подхода. При отказе от использования затратного подхода анализ строительной готовности и технического состояния следует проводить в разделе описания объекта.

### 6.3. Анализ рынка объекта оценки

Все рыночные значения, которые участвуют в дальнейших расчетах, должны найти свое отражение в анализе рынка объекта оценки.

Собираемая информация включает два типа данных:

1. Общая информация, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок недвижимости (экономические тенденции на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие города, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование).

2. Специальная информация, используемая для выявления наиболее эффективного использования, расчетов по затратному, доходному, и сравнительному подходам оценки. Анализ специальной информации предполагает анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений, тенденций их изменения, а также подбор аналогов объекту оценки.

На развитых рынках недвижимости приоритет отдается специальной информации, объем и качество которой позволяют с достаточной точностью определять основные расчетные значения и прогнозировать рынок. Исключение составляют градообразующие объекты, на стоимость которых оказывает значительное влияние общеэкономическая ситуация.

Спрос целесообразно рассматривать с позиций основных групп субъектов, действующих на рынке, дифференцированных в соответствии с целями удержания объектов недвижимости (инвестиционной мотивации), определяемой способами получения дохода:

- эксплуатация собственником (ведение собственного бизнеса или личное проживание);
- сдача в аренду (ориентация на получение дохода от сдачи в аренду);
- спекулятивное использование (ориентация на получение дохода от роста стоимости актива);

*Предложение* на рынке недвижимости характеризуется двумя составляющими: предложением первичного и предложением вторичного рынка. Показателями, характеризующими предложение вторичного рынка, являются характеристики существующего фонда недвижимости.

Показателями, характеризующими предложение первичного рынка, являются: ввод новых объектов; индексы цен в строительстве; количество строительных организаций; технологии строительного производства; строительные кредиты; наличие свободных земельных участков и мощностей.

К показателям, характеризующим *взаимодействие спроса и предложения* на рынке и развитость рынка, относятся: условия финансирования сделок; от-

ношение объема сделок к общему объему фонда недвижимости; типичная инвестиционная мотивация; сезонные колебания; развитость инфраструктуры рынка; доступность и ликвидность объектов; характеристики ценообразующих параметров.

Анализ рынка должен содержать рыночные диапазоны основных используемых в расчетах значений, а при использовании рыночных аналогов следует проверять найденные значения на предмет соответствия рыночным диапазонам. В частности должны быть описаны следующие типичные для анализируемого сегмента рынка условия и представлены рыночные диапазоны для следующих показателей, используемых в расчетах для объектов разного функционального назначения и классности:

- цены на земельные участки;
- основные ценообразующие факторы для земельных участков;
- условия землепользования и выделения земельных участков;
- стоимость строительства;
- сроки проектирования, согласования и строительства объектов;
- арендные ставки и ценообразующие факторы на них;
- вакантность при сдаче в аренду, частота смены арендаторов и потери от неуплаты;
- эксплуатационные расходы;
- ставки капитализации / дисконтирования;
- сроки экспозиции;
- условия сдачи в аренду и продажи;
- скидки на торг;
- цены продаж и ценообразующие факторы на них.

Должны быть проанализированы показатели инвестиционной деятельности:

- доходность инвестиционно-строительных проектов, прибыль предпринимателя;
- последовательность и сроки реализации отдельных этапов инвестиционно-строительных проектов;
- распределение затрат по этапам инвестиционно-строительных проектов;
- распределение доходов инвестиционно-строительных проектов (графики продаж);
- риски инвестиционно-строительных проектов;
- типичные схемы финансирования.

Для показателей, которые используются в прогнозных расчетах, следует представить ретроспективную динамику их изменения и обосновать темпы дальнейшего изменения.

#### **6.4. Анализ наиболее эффективного использования**

При анализе наиболее эффективного использования, в первую очередь, должны быть проанализированы ограничения юридического характера, характеризующие разрешенное использование земельного участка, максимальную плотность застройки и этажность, возможность изменения объемно-планировочных и конструктивных решений строений.

Ограничения принимаются по данным действующих градостроительных регламентов и их требований, обязательных к соблюдению всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков.

Анализ юридических ограничений производится на основе следующих документов (по степени убывания полноты информации):

- утвержденная проектная документация застройки;
- акт разрешенного использования земельного участка;
- карта правового зонирования территории;
- кадастровая справка;
- градостроительная концепция реконструкции и развития квартала;
- документы, регламентирующие общие ограничения застройки микрорайона или кадастрового квартала;
- генплан.

Ограничения физического характера анализируются с точки зрения возможности использования существующих конструкций объекта для дальнейшего использования при проведении реконструкции. Для объектов, планируемых к реконструкции с увеличением этажности других значимых изменений конструктивной основы с использованием существующих конструкций, следует получить заключение по обследованию технического состояния конструкций. Также техническое обследование необходимо в отношении объектов незавершенных строительством при сроке прекращения строительства более 5 лет до даты проведения оценки и строительной готовностью объекта менее 50 %.

Экономическая эффективность проекта и выбор использования, приводящего к максимальной стоимости объекта, осуществляется на основе анализа и формирования оптимальных характеристик ценообразующих факторов инвестиционного объекта.

Анализ наиболее эффективного использования включает следующие этапы.

1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.
2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Таким образом анализ НЭИ проводится в два этапа:

1) Описывается, какие здания и сооружения необходимо построить на участке, чтобы достигнуть максимальной выгоды с точки зрения дохода и удобств.

2) Анализируются существующие строения, решается вопрос о их наилучшем использовании или о сносе и строительстве новых (в случае, если стоимость земли при НЭИ превысит стоимость всего имущества при его текущем использовании с учетом издержек на снос строений).

На первом этапе при выборе НЭИ для вакантного земельного участка используется как правило «техника остатка для земли». Расчет ведется исходя из соотношения прогнозируемых чистых операционных доходов и затрат на осуществление различных проектов.

#### *Порядок расчета*

1. Определяется ЧОД от всей собственности.
2. Определяется ЧОД от здания.
3. Определяется ЧОД от земли путем вычитания ЧОД от здания из ЧОД от собственности.
4. Определяется стоимость земли путем капитализации ЧОД от земли.
5. Определяется НЭИ земли – то есть использование для которого стоимость земли максимальна.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений, рассматривается, как правило, несколько возможных вариантов использования объекта недвижимости. Так, можно сохранить текущее использование объекта, можно изменить функциональное назначение (причем в нескольких вариантах), можно снести существующий объект и освободить земельный участок для последующей застройки. Для каждого из возможных вариантов определяется показатель расчетной стоимости объекта, а затем в качестве наиболее эффективного выбирается вариант с наивысшей текущей стоимостью. Соответственно, в каждом случае показатель расчетной стоимости может быть определен следующим образом:

1. Текущее использование объекта

$$C_1 = C_m,$$

где  $C_1$  – расчетная стоимость;

$C_m$  – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Альтернативное использование с учетом смены функционального назначения / реконструкции / ремонта и т.д.

$$C_2 = C_{рек} - Z_{рек},$$

где  $C_{рек}$  – стоимость объекта после реконструкции / ремонта;

$Z_{рек}$  – затраты на реконструкцию / ремонт.

3. Альтернативное использование с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$C_3 = C_{нс} - Z_{снос} - Z_{нс} + C_в,$$

где  $C_{нс}$  – стоимость нового объекта;

$Z_{снос}$  – затраты на снос существующих улучшений;

$Z_{нс}$  – затраты на новое строительство;

$C_в$  – стоимость возвратных материалов.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$C_{нэи} = \max\{C_1; C_2; C_3\}.$$

Все стоимостные показатели учитываются в текущем (приведенном) выражении соответствующей ставкой дисконтирования. При анализе вариантов реконструкции, перепрофилирования, сноса и нового строительства должны быть проведены многовариантные расчеты. Допускается не проводить анализ НЭИ земельного участка как свободного отдельно, а включить его в п. 2.3.

Эффект добавления стоимости может иметь место за счет следующих факторов:

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

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

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

## ГЛАВА 7. ПОДХОДЫ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Качественный уровень оценки зависит от множества факторов, среди которых немаловажным является выбор подхода, соответствующего поставленным целям.

В оценке недвижимости применяются три стандартных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Согласно федеральным стандартам оценки (ФСО 1), оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке:

### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### *Доходный подход*

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### *Затратный подход*

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



Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

### 7.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства зданий и сооружений, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной полезности.

Затратный подход состоит из пяти этапов.

1. Оценка участка как незастроенной земли.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих улучшений.
3. Оценка (накопленного износа) по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.
4. После проведения оценки предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к остаточной стоимости улучшений.
5. Наконец, стоимость земли, остаточная стоимость улучшений и предпринимательский доход складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость по затратному методу ( $C_{затр}$ ) определяется как сумма стоимости участка земли ( $C_{зy}$ ), стоимости строительства сооружений ( $C_c$ ) и прибыли инвестора ( $Пu$ ) с учетом накопленного износа ( $I_{накопл}$ ) по формуле:

$$C_{затр} = C_{зy} + C_c + Пu - I_{накопл}$$

*Определение стоимости земли.*

При определении стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, следует рассматривать его как свободный в предложении его наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Стоимость земли может быть определена с помощью одного из ниже следующих методов.

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод разбивки на участки.
7. Метод предполагаемого использования.

Оценка земли рассматривается в главе 8.

#### *Расчет стоимости строительства объекта недвижимости*

Стоимость строительства – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношения к дате оценки.

Стоимость строительства может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства (затраты на полное восстановление объекта) – это расходы в текущих ценах на строительство его точного дубликата или копии с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе недостатки, несоответствия и «моральный» износ), что и у объекта.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – это расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, построенного из новых материалов и в соответствии с нынешними стандартами, дизайном и планировкой (то есть замена объекта оценки его функциональным аналогом).

#### *Методы расчета стоимости строительства*

1. Метод количественного обследования.
2. Метод сравнительной единицы.
3. Метод разбивки по компонентам (модульный метод).

*Метод количественного обследования* оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим

добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Таким образом, расчет предполагает определение сметной стоимости строительства объекта. Метод отличается трудоемкостью, но при этом высокой точностью. Метод количественного обследования может быть реализован в двух вариантах:

– В случае наличия сметы на строительство объекта сметная стоимость приводится в текущий уровень цен при помощи индексов удорожания (индексный метод). Индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен базовых лет (в России – 1969, 1984, 1991, 2001 гг.) к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

– В случае отсутствия сметы она восстанавливается (ресурсный метод). При данном методе здание разбивается на отдельные элементы и стоимость каждого элемента умножается на его количество, далее к затратам на материалы добавляются затраты на оплату труда, на эксплуатацию машин, накладные расходы и прибыль подрядчика.

*Метод сравнительной единицы.* При данном методе определяется стоимость строительства  $1 \text{ м}^3$  строительного объема или иной единицы сравнения объекта-аналога, далее вносятся корректировки на различия между аналогом и объектом оценки и определяется стоимость строительства объекта оценки путем умножения скорректированной стоимости  $1 \text{ м}^3$  на его строительный объем. По сравнению с методом количественного обследования метод сравнительной единицы менее трудоемкий, но и менее точный. Данный метод может быть применен в двух основных разновидностей:

– в качестве основы для расчета используются сведения о реально существующем объекте-аналоге, на строительство которого имеется смета;

– метод укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) – по соответствующему сборнику УПВС определяется стоимость строительства  $1 \text{ м}^3$  строительного объема объекта-аналога, вносятся корректировки на различия между аналогом и объектом оценки (например на климатические условия, на сейсмичность и т.п. – определяются по общей части УПВС), стоимость строительства  $1 \text{ м}^3$  переводится в современный уровень цен при помощи индексов удорожания (из цен 1969 года) и определяется стоимость строительства объекта оценки путем умножения скорректированной стоимости  $1 \text{ м}^3$  на его строительный объем.

*Метод разбивки по компонентам (модульным методом)* основан на применении укрупненных сметных нормативов для определения затрат на воз-

ведение одного или нескольких модулей (конструкции, частей здания) с последующим определением полных затрат на возведение всего здания, исходя из удельного веса этих модулей в общей восстановительной стоимости. Суть метода разбивки по компонентам (модульный метод) заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), таких как: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

#### *Определение накопленного износа зданий и сооружений*

Износ – это процесс постепенного снижения стоимости недвижимости под воздействием различных факторов. В зависимости от того, какие именно факторы вызывают снижение стоимости, принято разделение износа на три вида:

- 1) физический износ;
- 2) функциональное устаревание;
- 3) экономическое устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

#### *Определение физического износа*

*Физический износ* – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами физический износ – это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида. Физический износ вызывается физическими и химическими процессами, природными явлениями, деятельностью человека и животных.

На физический износ влияет большое количество факторов, связанных с эксплуатацией объекта. Среди них можно выделить следующие:

- неиспользование здания по назначению с отключением всех видов благоустройства;
- объем и характер капитального ремонта;
- санитарно-гигиенические факторы (инсоляция и аэрация);
- плотность заселения.

Кроме того, существенно влияют на физический износ такие факторы как: воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур, воздействие технологических процессов.

Различают два вида физического износа: исправимый (устранимый) износ и неисправимый (неустранимый) износ.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Пред-

полагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Неисправимый физический износ объекта вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

### *Методы расчета физического износа*

Для оценки накопленного физического износа можно применять несколько методов, которые являются наиболее распространенными.

- 1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования (нормативный метод);
- 2) определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- 3) определение износа методом разбиения на виды износа;
- 4) определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
- 5) экспертный метод;
- 6) вероятностный метод.

1. Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования (нормативный метод).

При использовании *нормативного метода расчета* физический износ рассчитывается, пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы объекта недвижимости в целом или для его конструкций и элементов отдельно. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода объекта оценки или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации могут быть учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. К короткоживущим элементам относятся строительные конструкции, которые за срок общей эксплуатации объекта недвижимости должны (или могут) неоднократно заменяться.

Данный метод предполагает применять различные нормативные инструкции межотраслевого или ведомственного уровня. Например, «Правила оценки физического износа зданий» ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 Госгражданстроя. Данные инструкции (правила) широко применяются в БТИ в целях оценки физического износа жилых зданий. В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Выявление физического износа конструктивных элементов, инженерных систем производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания и оценивается путем сравнения выявленных признаков фи-

зического износа с их количественными значениями, которые приведены в ВСН 53-86.

Физический износ отдельного конструктивного элемента или системы определяется по формуле:

$$\Phi И_{\kappa} = \sum \Phi И_i \cdot \frac{P_i}{P_{\kappa}}$$

где  $\Phi И_{\kappa}$  – физический износ конструктивного элемента или системы в процентах;

$\Phi И_i$  – физический износ  $i$ -го участка элемента или системы, определенный по табл. 1-71 в ВСН-53-86, %;

$P_i$  – размеры (площадь, длина)  $i$ -го участка, м<sup>2</sup> или м;

$P_{\kappa}$  – размеры всего конструктивного элемента или системы, м<sup>2</sup> или м.;

$n$  – число поврежденных участков.

Физический износ здания в целом определяется по формуле:

$$\Phi И_z = \sum \Phi И_{ki} \cdot \frac{S_i}{100\%}$$

где  $\Phi И_z$  – физический износ здания, %;

$\Phi И_{ki}$  – физический износ  $i$ -го конструктивного элемента или системы, %;

$S_i$  – доля восстановительной стоимости  $i$ -го элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания, %;

$n$  – число отдельных элементов или систем в здании.

## 2. Определение физического износа методом срока жизни.

Для этого метода существует определенный понятийный аппарат: срок физической жизни, срок экономической жизни, эффективный возраст, нормативный срок жизни.

Срок физической жизни  $T_{\text{физ}}$  – это срок, в течение которого здание или элемент может реально существовать с момента завершения строительства.

Срок экономической жизни  $T_{\text{эк}}$  – это срок, в течение которого здание способно приносить доход. Увеличению и физического, и экономического срока жизни способствуют капитальные, текущие ремонты, а также реконструкции зданий.

Оставшийся срок экономической жизни  $T_{\text{оэ}}$  – это оцениваемый период, в течение которого здание будет приносить и далее доход собственнику.

Фактический возраст  $T_{\text{факт}}$  – это количество лет, прошедших с момента завершения строительства.

Эффективный возраст  $T_{\text{эф}}$  – это возраст, показываемый состоянием полезностью здания. Эффективный возраст может быть меньше фактического, ес-

ли эксплуатация здания проводилась на высоком уровне или была проведена его реконструкция. И наоборот, если здание эксплуатировалось плохо, его эффективный возраст может быть больше фактического. Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра объекта оценки и основывается на опыте и суждениях оценщика-эксперта.

Нормативный срок службы  $T_{норм}$  – нормативно установленная продолжительность эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Величина износа выражается формулой:

$$\Phi И = \frac{T_{эф}}{T_{эк}} \cdot 100 \%$$

Данный метод имеет ряд недостатков:

- не учитываются различия в сроке экономической жизни здания в целом и сроках физической жизни короткоживущих элементов;
- определение эффективного срока и срока экономической жизни является субъективным со стороны оценщика.

На практике одним из простейших и в то же время приближенных способов оценки износа здания (сооружения) является его определение с использованием сопоставления фактического срока эксплуатации здания (элемента) с нормативным:

$$И = \frac{t}{T} \cdot 100 \%$$

где  $И$  – износ сооружения;

$t, T$  – соответственно фактический и нормативный сроки эксплуатации.

Но определение физического износа по такой формуле является не точным, дает приближенное значение.

3. Определение износа методом разбиения на виды износа.

Применяя данный метод, следует рассматривать устранимый и неустрашимый физический износ короткоживущих и долгоживущих элементов здания.

Производятся отдельные расчеты по износам короткоживущих и долгоживущих элементов с последующим их суммированием.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

*Устранимый физический износ* обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют также отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметиче-

ский ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и тому далее), при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния. Величина исправимого физического износа равна стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации.

*Неустранимый физический износ* соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Величина этого типа износа определяется на базе разности между полной восстановительной или замещающей стоимостью и суммой устранимого физического износа.

Для целей расчета износа элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение.

Для оценки неустранимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или замещающей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

При этом общая физическая жизнь элемента определяется по справочным данным, учитывающим периодические ремонты и поддержание нормальных эксплуатационных характеристик.

После определения величин устранимого физического износа и суммы восстановительной стоимости короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом, необходимо вычесть эти величины из полной восстановительной или замещающей стоимости для определения базы для подсчета неустранимого физического износа в долгоживущих элементах.

*Стоимость неустранимого физического износа* в долгоживущих элементах рассчитывается как отношение действительного возраста здания к общей физической жизни здания, умноженное на остаточную восстановительную или замещающую стоимость долгоживущих элементов (определенную ранее базу).

Общая физическая жизнь здания определяется в зависимости от типа основных конструктивных элементов для различных категорий зданий по долговечности.

#### 4. Определение физического износа по объему ремонтных работ.

Этот метод имеет еще название – стоимостной метод. Суть его заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Кратко это можно выразить в виде формулы:

$$ФИ = \frac{C_{рем}}{C_{стр}} \cdot 100 \%$$



где  $C_{стр}$  – полная восстановительная стоимость ремонтируемых элементов здания, определяемая сметой на СМР или по УПВС;

$C_{рем}$  – стоимость ремонта, определяемая сметой на ремонт.

Этот метод достаточно трудоемкий.

#### 5. Экспертный метод.

Основное отличие *экспертного метода* от нормативного состоит в том, что сроки службы (процент износа) элементов и здания в целом назначаются по экспертным данным.

#### 6. Вероятностный метод.

*Вероятностный метод* расчета позволяет найти параметры физического износа в условиях неопределенности исходных данных. Расчетный алгоритм моделирует на каждой реализации определенные входные параметры как случайные величины. Выбор числа реализаций зависит от требуемой точности результатов.

В качестве моделируемых случайных величин могут быть выбраны:

- сроки эксплуатации короткоживущих элементов;
- срок службы здания в целом;
- процент износа элемента.

Расчет выполняется методом статистических испытаний (Монте-Карло). При проведении расчета задается не строго определенное значение физического износа каждого элемента, а возможные диапазоны изменения входных характеристик и закон их распределения.

Результатом расчета являются функции распределения и математические ожидания параметров физического износа. Функция распределения физического износа позволяет определить:

- наиболее вероятное значение физического износа;
- получить возможный диапазон изменения физического износа из-за неточностей задания исходных данных.

#### *Определение функционального износа*

Признаками функционального износа в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного, конструктивного решения современным стандартам, включая оборудование, необходимое для эксплуатации здания (сооружения) Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустраимый.

Основные методы, применяемые в оценке функционального износа:

- метод разбивки;
- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

К *устранимому функциональному износу* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично *устранимому физическому износу*, *устранимый функциональный износ* измеряется стоимостью его исправления. *Устранимый функциональный износ* возникает в случае, если затраты на устранение факторов, вызывающих износ, меньше, чем добавляемая при устранении стоимость объекта.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем *устранимого функционального износа* за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. *Устранимый функциональный износ* за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. *Устранимый функциональный износ* за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиции сверхулучшений, минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Понятие «сверхулучшений» тесно связано с сегментом рынка недвижимости, где одни и те же улучшения могут быть признаны как соответствующими конкретному сегменту, так и избыточными с точки зрения типичного пользователя.

Экономическая нецелесообразность проведения затрат на устранение недостатков объемно-планировочных, конструктивных решений позволяют судить о признаке *неустранимого функционального износа*, то есть для такого из-

носа стоимость его устранения будет выше, чем добавляемая при устранении стоимость объекта.

*Неустранимый функциональный износ* определяется восстановительной стоимостью отсутствующих, морально устаревших или излишних элементов, с одной стороны, и убытков от них – с другой. Под убытком подразумевается либо чистая потеря дохода, либо дополнительные эксплуатационные затраты.

Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового строительства, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистый доход, относящийся к этому недостатку, капитализированный при норме капитализации для зданий, минус стоимость позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

Расчет неустранимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, восстановительная или замещающая стоимость будут приниматься за основу.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, которые не включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового, минус относящийся физический износ, минус стоимость добавленного (то есть настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции).

Последовательность расчета неустранимого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неустранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшений», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием сверхулучшений, минус любая добавленная стоимость. При этом, к издержкам владельца относятся дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и тому далее, то есть связанные с наличием «сверхулучшения».

Неустранимый функциональный износ может определяться также следующими методами, в зависимости от ситуации:

- определение капитализированной потери в арендной плате.
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и другого) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. Аналоги не должны содержать признаков функционального износа. Кроме того, общий доход, приносимый имущественным комплексом (зданием и землей) в целом и выражающийся в арендной плате, необходимо соответственно разделить на две составляющие. Для выделения части дохода, приносящегося на здание, можно использовать метод инвестиционного остатка или метод анализа соотношения стоимости земельного участка и общей цены продажи имущественного комплекса.

Функциональное устаревание в крайней форме может существенно повлиять на стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

#### *Определение экономического износа*

*Экономическое (внешнее) устаревание или устаревание из-за окружающей среды*, вызывается факторами, внешними по отношению к собственности, и всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

*Экономический износ* определяет уменьшение полезности объекта недвижимости в результате изменения внешних факторов. Такими факторами могут быть перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное в жилой зоне или поблизости. Это может быть и месторасположение объекта. Экономическое устаревание является неустранимым, поскольку величина затрат на него во много раз превосходит величину прироста стоимости после устранения внешних факторов. Но экономический износ может быть и временным, например, спад активности на рынке недвижимости.

Внешний износ присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость можно измерить благодаря интуиции оценщика через эффективный возраст здания. Но наиболее достоверный результат величины экономического износа способен дать непосредственное измерение реакции рынка на изменение самого имущества и его окружения. Для оценки экономического износа могут применяться методы:

- капитализация потерь доходов (в арендной плате) из-за внешнего воздействия;
- анализ парных продаж с подбором в каждую пару объекта с наличием отрицательного внешнего воздействия и без него;
- срока экономической жизни.

### *Метод капитализации потерь в арендной плате*

Применения данного метода требует наличия данных по ренте (годовой арендной плате) на сопоставимых объектах. Последовательность анализа следующая.

1. Определяется величина рентных потерь как разница в арендной плате при стабильных и измененных внешних условиях.

2. Из полученной величины выделяется доля рентных потерь, приходящаяся на здание. Здесь имеется в виду, что часть арендной платы приходится на земельный участок.

3. Выделенная доля рентных потерь капитализируется (делится на коэффициент капитализации), исходя из сложившейся нормы капитализации для подобных зданий.

### *Метод анализа парных продаж*

Метод анализа парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам).

Алгоритм применения метода сравнительных продаж следующий.

1. Определяются сопоставимые объекты к оцениваемому объекту.

2. Корректируются различия в объектах, исключая внешние факторы.

3. Разница рыночных стоимостей после корректировки относится на экономический износ.

В ряде случаев метод анализа парных продаж позволяет определить общий накопленный износ, как правило, типового объекта оценки. В практике этот метод применяется только при наличии достоверной информации.

### *Метод срока жизни*

Данный метод можно применять в том случае, если наблюдается тенденция резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни объекта недвижимости по причине сноса. Примером может быть снос объектов недвижимости для строительства моста, магистрали, перепланировки. При расчете общего накопленного износа, преимущественная доля отдается экономическому износу, вызванному внешними факторами. Доли других видов износа будет малой, поэтому есть все основания общий накопленный износ интерпретировать как экономический износ.

## **7.2. Сравнительный подход**

*Сравнительный подход* в практике оценки недвижимости получил широкое применение. Одним из методов этого подхода является *метод сравнительного анализа продаж*, основанный на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации

об аналогичных сделках, производя сравнение с оцениваемым объектом. Поэтому можно утверждать, что данный метод основывается на принципе замещения, т.е. на предположении, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму, превышающую такую, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Анализ рыночной ситуации для объектов-аналогов (сравнимых объектов) и выбор достоверной информации для оценки.

Аналог – это объект, схожий по основным характеристикам с объектом оценки, цена которого известна.

2. Определение подходящих единиц сравнения.

В качестве единиц сравнения могут выступать: 1 м<sup>2</sup> общей площади; 1 м<sup>2</sup> полезной площади, 1 м<sup>3</sup> строительного объема; единица, приносящая доход; 1 комната; единица объекта.

3. Выделение необходимых элементов сравнения.

Элемент сравнения – характеристика, отличающая объект оценки от объекта-аналога и, при этом, оказывающая влияние на стоимость.

4. Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения по принципу «от сравнимого объекта к оцениваемому», то есть необходимо ответить на вопрос: «Сколько стоил бы объект сравнения, если бы по своим характеристикам он в точности соответствовал объекту оценки?»;

5. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- экономические характеристики;

- характер пользования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются *количественные и качественные* методики.

К количественным методикам относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ тенденций;
- анализ издержек.

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- метод экспертных оценок.

Поскольку сравниваемая недвижимость не может быть абсолютно идентично оцениваемой, требуются поправки для учета различий – в продажной цене. Одним из способов определения правильных поправок является нахождение нескольких наборов парных продаж.

*Парными продажами* называются объекты недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной детали, которую оценщик должен оценить, чтобы сделать правильную поправку.

Обычно поправки осуществляют в денежном либо процентном выражении.

*Поправки в денежном выражении* – это суммы, прибавляемые и вычитаемые для каждого сравниваемого объекта.

*Поправки в процентах* используются, когда затруднительно найти денежные величины.

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. При этом предпочтение следует отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

– в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1–4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

– во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5–9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректиро-

ванных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Сравнение продаж заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов – аналогов на существующие отличия от объекта оценки. Для непосредственных корректировок следует выделять характеристики сделок купли–продажи объектов недвижимости, которые называются элементами сравнения. Каждый конкретный тип недвижимости требует выделения как общих, так и присущих только ему элементов сравнения.

1. Корректировка на переданные права собственности. Эта поправка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке. Обычно предполагает учет разницы между рыночной арендной платой и контрактной арендной платой, которой был обременен объект недвижимости при продаже. Величина корректировки определяется двумя способами:

- дисконтированием разницы между контрактной и рыночной арендными платами в течение оставшегося срока действия договора аренды;
- капитализацией разницы между контрактной и рыночной арендными платами в предположении бессрочности аренды.

2. Корректировка на условия финансирования. Эта поправка учитывает разницу в условиях финансирования сделки (оплата наличными, перечислением, с использованием заемных средств, оформление закладной, использование ипотечного кредита и т.д.). Обычно данная поправка трактуется как учет разницы в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной ставке процента. Величина корректировки определяется исходя из дисконтирования фактического денежного потока платежей по кредиту по ставке дисконта равной рыночной ставке процента.

3. Корректировка на условия продажи. Учитывает взаимосвязи продавца и покупателя и возможные скидки в ценах продажи. В случае наличия нетипичных рыночных взаимоотношений между продавцом и покупателем (наличие деловых и родственных взаимоотношений, незаконного давления, вынужденных обстоятельств), для таких аналогов корректировка, как правило не рассчитывается, а они исключаются из рассмотрения методом «отсечения высказывающих значений». В случае использования в оценке «цены предложения» величина корректировки «на возможность торга» учитывается, как правило экспертным путем.

4. Корректировка на условия рынка (время продажи). Учитывает изменение рынка со времени сопоставимой продажи до даты оценки. Величина корректировки может быть определена двумя способами:

- с помощью индексов отражающих изменение цен на строительную продукцию;
- с помощью хронологической статистики, отражающей прямую динамику цен на недвижимость.



5. Корректировка на местоположение. Учитывает разницу в местоположении аналога и объекта оценки. Может быть определена двумя способами.

– по разнице средних цен квадратного метра;

– методом «анализа парных продаж», т.е. оценщик находит несколько пар объектов, которые практически идентичны, за исключением характеристики, влияние которой стремится определить оценщик. Далее по каждой паре находится разница в цене объектов, а величина корректировки определяется исходя из средней разницы по всем парам.

6. Корректировка на физические характеристики. Предполагает наличие конкретных конструктивных элементов у объектов сравнения, также может быть учтен «масштаб» объектов, их состояние и т.п. Определяется методом анализа парных продаж.

7. Корректировка на экономические характеристики. Предполагает учет разницы показателей, определяющих доходность объектов недвижимости. Определяется капитализацией разницы чистых операционных доходов аналога и объекта оценки.

8. Корректировка на использование. Предполагает учет характера и степени использования объектов недвижимости. Определяется капитализацией разницы потерь от недозагрузки.

9. Корректировка на компоненты, не связанные с недвижимостью. Определяется выделением стоимости элементов, не связанных с недвижимостью (оборудование, мебель и т.п.) из общей стоимости недвижимости.

Поправки могут вноситься на независимой основе и на кумулятивной основе. Независимая основа используется в случае, если установлено, что покупатели будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик, а кумулятивная – если каждая предыдущая поправка влияет на последующие. Поэтому важна не только величина корректировок, но и их правильная последовательность.

Корректировки цен продажи объектов сравнения выполняется в следующей последовательности факторов:

– набор прав на недвижимость;

– условия финансирования сделки купли-продажи;

– условия сделки купли-продажи;

– время совершения сделки купли-продажи.

Каждая последующая корректировка применяется к предыдущей скорректированной цене продажи (кумулятивная основа корректировок). Последовательность выполнения остальных корректировок свободна от приоритетности, при этом все корректировки применяются к одной базовой цене – цене продажи, скорректированной на время совершения сделки купли-продажи (независимая основа корректировок).

При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Для реализации метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости, в зависимости от объема имеющейся информации, применяются качественные или количественные методики. Наиболее точно отражает объективное отношение рынка к конкретному типу недвижимости сравнительный анализ. Под данным термином понимается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Сравнительный анализ включает выполнение четырех последовательных этапов:

- определение элементов сравнения;
- определение разницы между объектом сравнения и объектом оценки по каждому элементу сравнения;
- определение суммарной корректировки цены продажи для каждого объекта сравнения;
- определение наиболее вероятной величины (или интервала) рыночной стоимости из анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

Анализ парного набора заключается в получении скорректированной цены продажи из сравнения двух объектов, отличающихся одним элементом.

Относительный сравнительный анализ заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Окончательное заключение о величине рыночной стоимости делается на основе анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, и с учетом количества и абсолютной величины произведенных корректировок.

На заключительной стадии оценки методом сравнительного анализа продаж устанавливается стоимость оцениваемого объекта.

Необходимо отметить, что весьма распространенным способом определения стоимости недвижимости является оценка на основе рыночного соотношения дохода и цены продажи.

В этом случае в качестве методов оценки могут быть использованы:

- 1) Метод валового рентного мультипликатора;
- 2) Метод прямой капитализации (с расчетом общего коэффициента капитализации методом рыночной экстракции).

Соответственно, метод мультипликатора валовой ренты и метод прямой капитализации (при расчете общего коэффициента капитализации методом рыночной экстракции) часто относятся к сравнительному подходу к оценке по тому признаку, что расчет стоимости недвижимости в рамках данных методов основывает-

ся на рыночной информации. Однако исходя из того факта, что стоимость определяется также и исходя из соотношения дохода и цены в рамках данного учебного пособия эти методы рассмотрены в разделе «Доходный подход к оценке».

### 7.3. Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект (предприятие, имущественный комплекс и т.д.). Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью всех доходов, которые она принесет в будущем.

Технически доходный подход реализуется в два этапа:

1. Прогнозирование будущих доходов соответствующих наиболее эффективному варианту использования недвижимости.

2. Конвертация будущих доходов в настоящую стоимость недвижимости.

Исходя из основных предпосылок доходного подхода, объективный результат его применения может быть получен по отношению к объектам, генерирующим доход. В тоже время, оценка объектов, основным мотивом приобретения которых не является получение дохода, при помощи доходного подхода может привести к искажению результата.

Общие недостатки доходного подхода заключаются в трудностях в прогнозировании величин возможных будущих доходов, ставок дисконта и капитализации. Области применения: доходная недвижимость, оценка предприятий.

*1. Порядок расчета чистого операционного дохода для целей оценки недвижимости.*

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий доход который можно получить от недвижимости при 100-процентной занятости без учета всех потерь и расходов.

Плановая аренда – часть потенциального валового дохода, образуемая за счет условий арендного договора. Плановая аренда представляет собой основную часть текущего дохода от эксплуатации недвижимости и определяется как произведение рыночной ставки арендной платы на площадь, которую можно сдать в аренду.

Скользкий доход – доход, образуемый за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые пре-

вышают значения, отмеченные в договоре. Например, арендная плата содержит в себе оплату за 100 кВт·час электроэнергии, но если арендатор превышает указанную норму, то перерасход электроэнергии оплачивает дополнительно.

Прочие доходы – это доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не включаемые в арендную плату (например, пользование гаражом).

$$\text{ПВД} = \text{План. Аренда} + \text{Скользкий доход} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недозагрузки – сокращение ПВД в результате незанятости части площадей в течении года, смены арендаторов и неплатежей арендаторов. Потери от недозагрузки прогнозируются как процент от ПВД.

Действительный валовой доход (ДВД) – предполагаемый доход при полном функционировании объекта недвижимости с учетом потерь от недозагрузки.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки}$$

Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы, для обеспечения нормального функционирования и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы могут быть трех видов:

- постоянные расходы – не зависят от степени заполненности объекта;
- переменные расходы – зависят от степени заполненности объекта;
- расходы на замещение – предусматривают периодическую замену быстроизнашивающихся элементов сооружения (например, элементы системы водоснабжения).

Обычно к постоянным расходам относятся налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, следующие позиции имеют место практически для любого объекта:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы – газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

Расходы на управление – имеют место независимо от того, кто управляет – сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на

управление определяется либо по фактическим затратам, либо в процентах от эффективного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

Расходы на заключение договоров *аренды* включают оплату агентов, ведение и сохранность договоров аренды. Для давно функционирующего объекта эти расходы могут быть включены в состав затрат на содержание. Однако для вновь вводимого в эксплуатацию объекта расходы на привлечение арендаторов и заключение первых договоров могут быть значительными и относиться к капитальным вложениям на развитие недвижимости. При расчете чистого операционного дохода расходы на оформление аренды могут быть учтены либо в году выплат, либо могут быть распределены на весь срок аренды.

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

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

Расходы на уборку определяются в виде ставки на единицу площади, независимо от того, будет ли уборкой заниматься обслуживающий персонал или специальная фирма. Эти расходы аналогичны расходам на горничных в гостиницах и могут возлагаться или на владельца, или на арендатора.

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

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

Расходы на обеспечение безопасности зависят от местных условий и размеров охраняемой недвижимости. В эту статью включают расходы на организацию пропускного режима, патрулирование, содержание охранных систем и оборудования.

*Расходы на замещение* предусматривают периодическую замену быстроизнашивающихся элементов сооружения. Обычно к таким компонентам относят:

- кровлю, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническую и электроарматуру и приборы;
- механическое оборудование;
- пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.п.

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

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

$$OP = \text{Постоянные} + \text{Переменные} + \text{Расходы на замещение}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) – разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

$$\text{ЧОД (NOI)} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

В случае, если при приобретении объекта использовались заемные средства (ипотечный кредит) денежный поток определяется с учетом периодических выплат по кредиту.

*Под расходами на обслуживание долга* понимаются платежи по погашению ипотечных кредитов.

При составлении структурированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Расчет прогнозируемого чистого операционного дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления структурированного отчета о доходах (табл. 2).

Таблица 2

Составление реконструированного отчета о доходах

Потенциальный валовой доход		
Плановая аренда		xxxx
Скользкий доход		xxxx
Прочие доходы		xxxx
Итого потенциальный валовой доход		xxxxxx
Недогрузка и потери при сборе арендной платы	-xxxx	
Действительный валовой доход		xxxx
Операционные расходы	-xxxx	
Постоянные		
Переменные	-xxxx	
Расходы на замещение	-xxxx	
Итого операционные расходы	-xxxx	
Чистый операционный доход		xxxxxx
Обслуживание долга	-xxxx	
Денежный поток до выплаты налогов		xxxxxx

## 2. Шесть функций денежной единицы и их использование в доходном подходе

В рамках доходного подхода довольно активно используются экономико-математические показатели, которые получили общее название «Функции денежной единицы», рассмотрим данные показатели и сферу их использования.

1. Будущая стоимость единицы (функция сложного процента) – это функция, определяющая величину будущей стоимости денежной единицы через  $n$  периодов, при ставке процента  $i$ . Данный показатель может быть определен по формуле:

$$S^n = (1 + i)^n;$$

где  $i$  – величина сложного процента (выраженная в долях единицы);

$n$  – количество периодов начисления сложного процента.

Функция сложного процента может быть использована для определения будущей величины доходов через определенный период времени от вложений, например, в банковский депозит. Причем расчет предполагает, что в каждый последующий промежуток времени расчетного периода помимо дохода на сумму первоначальных вложений, инвестор также будет получать и дополнительную выгоду от реинвестирования доходов предыдущих промежутков времени (собственно, отсюда и название – сложный процент). Коэффициент будущей стоимости денежной единицы самостоятельного использования в оценке недвижимости не имеет, однако его очень важная роль заключается в том, что он является основой для всех остальных функций денежной единицы.

2. Настоящая стоимость денежной единицы (коэффициент дисконтирования) – это функция, определяющая величину сегодняшней (настоящей, текущей) стоимости денежной единицы, получаемой через  $n$  периодов, при ставке дисконта  $i$ . Данный показатель является обратным коэффициенту будущей стоимости денежной единицы и, соответственно, может быть определен по формуле:

$$V^n = 1/(1 + i)^n;$$

где  $i$  – ставка дисконта (выраженная в долях единицы);

$n$  – количество периодов.

Математический смысл коэффициента дисконтирования заключается в том, что он позволяет определить сумму вложений в определенный финансовый инструмент (например, в тот же депозит) в случае если известен доход, время его получения и процентная ставка, под которую вложения были осуществлены. Стоимость денежных средств имеет зависимость от времени их получения, чем раньше инвестор получит денежные средства, тем больше у него будет возможностей для их реинвестирования и получения дополнительного до-

хода. Соответственно, один рубль сегодня имеет для инвестора большую ценность, чем тот же рубль, но полученный завтра, а рубль, полученный завтра – большую ценность, чем рубль, полученный послезавтра. Коэффициент дисконтирования позволяет учесть зависимость между стоимостью денежных средств и временем их получения – в этом экономический смысл данного показателя.

Процесс дисконтирования имеет широкое применение в оценке недвижимости. В частности, он служит основой для одноименного метода конвертации дохода в стоимость – метода дисконтирования денежных потоков. Смысл данного метода заключается в том, что оценщик прогнозирует доходы, которые будет приносить объект недвижимости в течении определенного периода времени, осуществляет по отношению к этим доходам процедуру дисконтирования, то есть приводит их стоимость к настоящему моменту времени. Стоимость недвижимости определяется, как сумма дисконтированных доходов.

Помимо собственно доходного подхода к оценке недвижимости, процесс дисконтирования используется также при определении некоторых корректировок в сравнительном подходе (корректировка на переданные права), в оценке земли (метод разбивки на участки) и т.п.

3. Настоящая стоимость обычного единичного аннуитета – это функция, определяющая настоящую стоимость серии будущих равных единичных платежей в течение  $n$  периодов, при ставке дисконта  $i$ .

$$A_n = \frac{1 - 1/(1 + i)^n}{i}$$

где  $i$  – ставка дисконта (выраженная в долях единицы);  
 $n$  – количество периодов.

Аннуитет представляет собой равные периодические платежи. В принципе их суммарная настоящая стоимость может быть определена путем дисконтирования каждого платежа и дальнейшего суммирования их настоящих стоимостей. Однако, если речь идет о достаточно длительных расчетных периодах, гораздо удобнее применить коэффициент настоящей стоимости аннуитета. По сути данный коэффициент представляет собой сумму коэффициентов дисконтирования за период поступления аннуитета.

Коэффициент настоящей стоимости аннуитета используется в ипотечно-инвестиционном анализе, а также при определении корректировки на условия финансирования в сравнительном подходе к оценке.

4. Взнос на амортизацию единицы (ипотечная постоянная) – это функция, определяющая каков должен быть размер равных единичных платежей в течение  $n$  периодов, чтобы их настоящая стоимость при ставке дисконта  $i$  была равна 1. В качестве ипотечной постоянной ( $R_m$ ), данный показатель широко используется в ипотечно-инвестиционном анализе, он позволяет определить ве-



личину периодического платежа для кредита с аннуитетным платежом, если известна процентная ставка и срок кредита. Взнос на амортизацию единицы является показателем, обратным коэффициенту настоящей стоимости аннуитета и, соответственно, может быть определен по формуле:

$$1/A_n(R_m) = i / (1 - 1/(1+i)^n)$$

где  $i$  – ставка дисконта (выраженная в долях единицы);  
 $n$  – количество периодов.

Помимо ипотечно-инвестиционного анализа, данный показатель применяется для определения корректировки на условия финансирования в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости.

5. Будущая стоимость аннуитета (функция накопления единицы) – это функция, определяющая какова будущая стоимость серии равных единичных платежей в течение  $n$  периодов, при ставке процента  $i$ .

$$S_n = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

где  $i$  – ставка процента (выраженная в долях единицы);  
 $n$  – количество периодов начисления сложного процента.

Данный показатель непосредственно не используется в оценке недвижимости, однако обратный ему показатель – коэффициент фонда возмещения, находит довольно широкое применение.

6. Взнос на формирование фонда возмещения – это функция, определяющая каков должен быть размер равных единичных платежей в течение  $n$  периодов, чтобы их будущая стоимость при ставке процента  $i$  была равна 1. Другими словами, данная функция определяет размер равновеликих платежей, которые аккумулировали бы на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу (с учетом собственно вложений и доходов на них). Как величина обратная будущей стоимости аннуитета, взнос на формирование фонда возмещения определяется по формуле:

$$1/S_n(SFF) = i / ((1+i)^n - 1)$$

где  $i$  – ставка процента (выраженная в долях единицы);  
 $n$  – количество периодов начисления сложного процента.

Коэффициент фонда возмещения используется при расчете нормы капитализации (в методах Инвуда, Хоскольда, ипотечно-инвестиционной модели Элвуда).

### 3. Методы оценки (конвертации) доходного подхода

При помощи методов оценки доходного подхода осуществляется процедура пересчета (конвертации) спрогнозированного дохода от объекта недвижимости в показатель рыночной стоимости объекта. Основными методами конвертации дохода в стоимость являются следующие:

1. Метод мультипликатора валовой ренты (ВРМ).
2. Метод прямой капитализации.
3. Метод капитализации дохода (метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по норме отдачи).

Необходимо отметить, что метод мультипликатора валовой ренты и метод прямой капитализации (при расчете общего коэффициента капитализации методом рыночной экстракции) часто относятся к сравнительному подходу к оценке по тому признаку, что расчет стоимости недвижимости в рамках данных методов основывается на рыночной информации. Однако исходя из того факта, что стоимость определяется также и исходя из соотношения дохода и цены в рамках данного учебного пособия эти методы рассмотрены в разделе «Доходный подход к оценке».

*Метод мультипликатора валовой ренты.* Подход с использованием мультипликатора валовой ренты (ВРМ) основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду.

ВРМ – это отношение продажной цены либо к потенциальному валовому доходу, либо к действительному валовому доходу.

Последовательность расчета стоимости объекта методом ВРМ:

1. Определяется ПВД либо ДВД от объекта оценки.
2. Определяется по каждому аналогичному объекту значение рентного мультипликатора как отношение цены продажи к ПВД или ДВД.
3. Определяется значение ВРМ как среднее значение рентных мультипликаторов по аналогичным объектам.
4. Определяется стоимость объекта оценки путем умножения ПВД либо ДВД от него на соответствующий ВРМ.

*Метод прямой капитализации.*

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = ЧОД / Ro,$$

где  $ЧОД$  – чистый операционный доход;

$Ro$  – общий коэффициент капитализации.

Способы расчета общего коэффициента капитализации:

1. Анализ сравнительных продаж. Для каждого объекта-аналога определяется значение коэффициента капитализации как отношение  $ЧОД$  к цене про-

дажи, затем находится значение  $R_o$ , как среднее значение коэффициентов капитализации по объектам-аналогам.

2. Техника инвестиционной группы. Применяется в случае, если стоимость собственности включает собственный и заемный капитал.

$$R_o = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e,$$

где  $M$  – доля заемного капитала в общей стоимости собственности;

$R_m$  – коэффициент капитализации заемного капитала или ипотечная постоянная;

$R_e$  – коэффициент капитализации собственного капитала.

3. Анализ компонентов земли и зданий.

$$R_o = L \cdot RL + B \cdot RB,$$

где  $L$  – доля стоимости земли в общей стоимости собственности;

$RL$  – коэффициент капитализации для земли;

$B$  – доля стоимости здания в общей стоимости собственности;

$RB$  – коэффициент капитализации для здания.

*Метод капитализации дохода.* Применяется две разновидности данного метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по норме отдачи.

*Метод дисконтирования денежных потоков* используется для определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и дальнейшая продажа собственности.

Метод ДДП основан на принципе ожидания (стоимость определяется тем, какой чистый операционный доход ожидает получить потенциальный покупатель) и принципе замещения (потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход).

Метод ДДП применим к объектам недвижимости:

- 1) приносящим доход;
- 2) имеющим неравные потоки доходов и расходов;
- 3) имеющим равные (аннуитетные) потоки расходов;
- 4) приносящим доход объектам недвижимости после проведения реконструкции (то есть при отсутствии дохода в первые годы прогнозного периода).

Расчеты по методу ДДП можно разделить на три основных этапа.

1. Прогноз потока будущих доходов (расходов) и предполагаемой перепродажи объекта недвижимости (реверсии, выручки от продажи), даже если в действительности продажа не планируется.

2. Расчет ставки дисконта.

3. Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей с использованием техники сложного процента.

Анализируемый период в ходе оценки подразделяется на *прогнозный* и *постпрогнозный* периоды. Величина прогнозного периода определяется исходя из следующих тенденций:

1) оценщик стремится сократить его продолжительность для обеспечения большей реалистичности прогнозов;

2) оценщик обязан продлевать прогнозный период для выявления тенденций в получении денежных потоков и их величине;

3) в различных странах существуют типичные представления о длине прогнозного периода. Например, в Голландии – не более 4 лет. В России в связи с неустойчивостью экономической и политической ситуации длина прогнозного периода составляет в среднем 3–5 лет;

4) продолжительность прогнозного периода должна соответствовать сроку службы объекта;

5) периодичность поступления будущих доходов может быть различной (год, квартал, месяц). Так как на рынке объектов недвижимости наблюдается равномерность поступления доходов (например, арендной платы), за шаг расчета, как правило, принимается 1 год.

В качестве прогнозируемой базы в ходе оценки объектов недвижимости может использоваться:

1) чистый операционный доход;

2) денежный поток (до или после уплаты налогов). Прогнозируемые потоки доходов и расходов могут быть номинальными и реальными. В России влияние инфляции велико, поэтому расчеты могут проводиться на основе скорректированных на темп инфляции данных.

Темп инфляции – относительный прирост цен за период. При этом, если прогнозируются реальные денежные потоки, то и ставки дисконта должны быть очищены от влияния инфляции. Для этого используется формула:

$$i_p = \frac{i_n - t}{1 + t}$$

где  $i_p$  – реальная ставка дисконта;

$i_n$  – номинальная ставка дисконта;

$t$  – темпы инфляции.

*Чистый операционный доход* – действительный валовый доход за вычетом эксплуатационных расходов и расходов по управлению, но до обслуживания долга по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

*Денежный поток* (до уплаты налогов) – чистый доход за вычетом расходов по обслуживанию долга и амортизации.

Таким образом, метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогноз доходов от недвижимости (текущих и инвестиционных) на определенный период, а затем их приведение к текущей стоимости при помощи метода дисконтирования.

$$V = \sum_{n=0}^{T_p} C_n * V_n,$$

где  $C_n$  – денежный поток периода  $n$ ;

$n$  – номер периода;

$T_p$  – расчетный период;

$V_n$  – коэффициент дисконтирования периода  $n$ ;

$$V_n = \frac{1}{(1+i)^n},$$

где  $i$  – ставка дисконта.

Необходимо отметить, что денежные потоки при расчете, как правило, формируются следующим образом:

Денежный поток в типичный год прогнозного периода (не последний год) состоит из прогнозного чистого операционного дохода в этот год (прогноз может быть сделан на основе предполагаемых темпов инфляции, тенденций развития рынка недвижимости и т.п.).

Денежный поток в последний год прогнозного периода состоит из прогнозного чистого операционного дохода в этот год и предполагаемой выручки от продажи объекта в конце прогнозного периода.

Расчет *реверсии*, то есть выручки от продажи объекта в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта недвижимости.

Затраты, связанные с издержками на продажу и темпами износа в течение прогнозного периода, вычитаются.

Как правило, выручка от продажи объекта в конце прогнозного периода определяется на основе прогнозирования потока дохода в постпрогнозный период с использованием базовой формулы капитализации.

$$\text{Выручка} = \frac{\text{ЧОД}(n+1)}{R} \cdot 100\%$$

Выручка – выручка от продажи объекта в конце прогнозного периода;

$ЧОД (n + 1)$  – чистый операционный доход в постпрогнозный год;  
 $R$  – норма капитализации [%].

Преимуществом метода дисконтирования денежных потоков перед методом капитализации по норме отдачи заключается в том, что при его применении может быть задано непериодическое изменение дохода и стоимости. Это удобно, когда предполагаются существенные колебания доходов от недвижимости в течении прогнозного периода (например, в условиях экономического кризиса либо бума на рынке недвижимости). Метод дисконтирования может использоваться при оценке объектов незавершенного строительства. В этом случае в начале прогнозного периода будет наблюдаться отрицательный денежный поток, связанный с затратами на достройку объекта. Однако данный метод более трудоемкий.

*Определение ставки дисконтирования.*

В настоящее время для определения ставки дисконтирования применяются следующие основные методы.

1) Метод рыночной экстракции – анализ данных по совершенным сделкам купли-продажи с целью воссоздания предположений инвестора относительно будущих выгод от владения недвижимостью (через расчет внутренней нормы доходности).

2) Метод модели цены капиталовложений – использует для определения нормы дохода три компонента – безрисковую норму дохода (БС), рыночную премию за риск (ПР) и коэффициент В (относительный уровень специфических рисков рассматриваемого проекта по сравнению со среднерыночным).

$$i = (БС + ПР) \cdot В.$$

3) Метод кумулятивного построения – заключается в суммировании величин, отражающих доходность и степень риска проекта

$$i = БС + ПР + ПЛ + ПУ$$

$БС$  – безрисковая ставка, определяется по депозитной ставке банков высшей категории надежности РФ, либо по аналогичным европейским или американским показателям с добавлением «странового риска».

$ПР$  – премия за риск инвестиций в недвижимость.

$ПЛ$  – премия за низкую ликвидность недвижимости.

$ПУ$  – премия за управление (инвестиционный менеджмент).

4) Метод мониторинга рыночных данных – анализ ретроспективных рыночных данных с целью определения текущих и перспективных норм прибыли.

*Метод капитализации по норме отдачи:* математически аналогичен методу прямой капитализации, т.е. используется та же формула:

$$V = (ЧОД / R) \cdot 100 \%$$

Однако при методе прямой капитализации норма дисконтирования определяется по методу сравнения с данными по аналогичным объектам, а в случае капитализации по норме отдачи – это показатель, определяемый по специальным формулам и учитывающий такие параметры как уровень доходности, риск, ликвидность и т.п. Кроме того, при прямой капитализации принимается во внимание только доход за один год, а при капитализации по норме отдачи есть возможность учесть прогноз периодического изменения дохода, стоимости, возможность привлечения ипотечных кредитов и т.п.

Как отмечено ранее, метод капитализации по норме отдачи и метод дисконтирования денежных потоков являются разновидностями метода капитализации дохода. Эти методы основаны на общих предпосылках, но расчет осуществляется по разным формулам. По сути метод капитализации по норме отдачи представляет собой упрощенный метод дисконтирования денежных потоков. Платой за такое упрощения является меньшая универсальность метода капитализации по норме отдачи. Так в рамках данного метода нельзя предположить неравномерные изменения денежных потоков. Исходя из вышеизложенного, метод капитализации по норме отдачи применяется для аннуитетных либо периодически равномерно изменяющихся денежных потоков, а метод дисконтирования денежных потоков – для неравномерно изменяющихся денежных потоков.

*Определение нормы капитализации.*

Все модели капитализации можно разделить на 3 типа:

- модели дохода;
- модели собственности;
- ипотечно-инвестиционные модели.

*Модели дохода:*

1) Капитализация по модели бесконечного потока, применяется в двух случаях:

- поток дохода бесконечен;
- поток дохода конечен, но цена продажи собственности равна цене покупки.

$$R = i.$$

2) Метод Ринга (также как и метод Инвуда, и метод Хоскольда) предполагает, что доход поступает в виде простого постоянного аннуитета и дисконтируется одной нормой дисконта. Основная предпосылка – величина аннуитета соответствует полному возврату первоначальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета. Таким образом, норма капитализации включает: норму процента для получения дохода на капитал и норму возврата, которая обеспечит полный возврат начальных инве-

стиций в течении оставшегося срока службы объекта (Тост). При этом в методе Ринга формирование суммы, необходимой для возмещения первоначальных инвестиций (фонда возмещения) происходит путем простого накопления (без учета возможности реинвестирования). Соответственно формула расчета нормы капитализации приобретает следующий вид:

$$R = i + 1 / Tост.$$

2) Метод Инвуда основывается на той же предпосылке, что и метод Ринга, однако Инвуд предположил возможность реинвестирования части дохода, направляемой на формирование фонда возмещения. Норма капитализации включает: норму процента для получения дохода на капитал и коэффициент фонда возмещения (*SFF*), который обеспечит полный возврат начальных инвестиций за счет формирования фонда возмещения. Особенность метода Инвуда в том, что коэффициент фонда возмещения определяется по норме процента, равной ставке дисконта.

$$R = i + SFF.$$

4) Метод Хоскольда – отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит не по норме процента на инвестиции, а по безрисковой ставке. Основная предпосылка – реинвестирование может быть не таким прибыльным как начальные инвестиции, т.к. повторному вложению денег присущ больший риск. Таким образом, расчет нормы капитализации производится по той же формуле, что и в методе Инвуда, но коэффициент фонда возмещения определяется по норме процента, равной безрисковой ставке.

**Модели собственности.** Применяются когда и доход и стоимость недвижимости изменяются известным регулярным образом. Для учета изменения стоимости актива применяется базовая формула Элвуда

$$R = i (+/-) A$$

*A* – величина корректировки, имеет знак «+» если стоимость уменьшается и знак «-» если стоимость увеличивается.

В различных случаях формула расчета будет приобретать следующий вид.

1) При постоянных доходе и стоимости

$$A = 0;$$

$$R = i.$$

2) При постоянном доходе и меняющейся стоимости

$$A = D \cdot SFF$$

$$R = i (+/-) D \cdot SFF$$



3) При прямолинейном изменении дохода и стоимости. Применяется принцип линейного возврата капитала (рекапитализация), то есть возврат капитала происходит равномерно в течении срока экономической жизни актива.

$$A = D \cdot a;$$

$D$  – относительное изменение стоимости за расчетный период  $T_p$ .  
 $a = 1/T_p$  – норма возврата капитала.

$$R = i (+/-) D \cdot a$$

Ипотечно – инвестиционная модель Элвуда.

$$R = \frac{i - M(i + PRN \cdot SFF - Rm) - Do \cdot SFF}{I + Di \cdot j}$$

$j$  – коэффициент стабилизации дохода, приводит регулярно изменяющийся денежный поток к эквивалентному постоянному.

$Do$  – изменение стоимости собственности.

$Di$  – изменение дохода за период владения.

$PRN$  – доля основной суммы кредита, выплаченной за период владения.

$SFF$  – коэффициент фонда возмещения.

$M$  – доля заемных средств.

$i$  – ставка дисконта.

$Rm$  – ипотечная постоянная.

#### 7.4. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, необходимо учитывать следующие факторы:

1. Степень соответствия каждого из примененных подходов:

- задаче оценки;
- цели оценки;
- функциональному назначению объекта оценки;
- оцениваемым правам.

2. Какая степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов.

3. Какова предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки.

4. Какова надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах.

5. Каков удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов.

Учет всех этих факторов дает возможность произвести взвешивание и, в конечном счете, вывести итоговое заключение.

Таблица 3

#### Пример согласования результатов

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
1.1	задаче оценки	30	40	30
1.2	цели оценки	30	40	30
1.3	функциональному назначению объекта оценки	30	30	40
1.4	оцениваемым правам	30	35	35
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов	50	30	20
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки	20	50	30
4	Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах	50	30	20

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	30	20
<i>Средний ранг, баллы</i>		36,25	35,625	28,125
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		0,36	0,36	0,28

Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, на практике часто используется метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий – систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Для целей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала отношений (табл. 4).

Таблица 4

#### Шкала отношений для парного сравнения

<i>Важность параметра оценки</i>	<i>Важность критерия</i>
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Возможно использовать промежуточные значения, если оценщик не может точно установить важность параметра в соответствии с представленной шкалой.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле средней геометрической:

$$W_j = \left( \prod_{i=1}^n a_{jk} \right)^{1/n}$$

где  $a_{ik}$  – объекты матрицы, важность  $j$ -го критерия по отношению к  $k$ -му критерию.

3. Полученные веса нормируются, чтобы сумма весов составляла 1:

$$\overline{W}_j = \frac{W_j}{\sum_{j=1}^m W_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Данная трехэтапная процедура проводится сначала для критериев сравнения, чтобы выявить более значимые критерии.

Затем описанная процедура выявления приоритетов реализуется для сравнения подходов по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов подходов по каждой альтернативе.

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия.

Затем в соответствии с рассчитанными весами производится расчет итоговой стоимости объекта недвижимости.

Рассмотрим пример применения МАИ.

*Пример.* Получены следующие результаты в результате применения подходов к оценке стоимости объекта недвижимости.

Таблица 5

Результаты расчетов

	<b>Затратный</b>	<b>Доходный</b>	<b>Сравнительный</b>
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, р.	1 500 000	1 600 000	1 620 000

Согласование результатов будет проводиться методом анализа иерархий с использованием следующих критериев.

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Сначала выявим приоритеты в критериях для данной оценки. Столбцы 2–5 табл. 6 заполняем на основе экспертного мнения оценщика и на основе шкалы (табл. 4).

Затем рассчитываем среднее геометрическое по каждой строке (на основе данных столбцов 2–5 табл. 6).

Таблица 6

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>	<b>W<sub>j</sub></b>	<b>W<sub>j</sub>'</b>
<b>1</b>	2	3	4	5	6	7
<b>А</b>	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/5,310 = 0,248$
<b>Б</b>	5,00	1,00	3,00	5,00	$(5 \cdot 1 \cdot 3 \cdot 5)^{1/4} = 2,943$	$2,943/5,310 = 0,554$
<b>В</b>	0,20	0,33	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,33 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,384$	$0,384/5,310 = 0,072$
<b>Г</b>	0,33	0,20	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,2 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,667$	$0,667/5,310 = 0,126$
<b>сумма</b>					<b>5,310</b>	<b>1,000</b>

Затем рассчитываем сумму по столбцу 6 табл. 6

$$1,316 + 2,943 + 0,384 + 0,667 = 5,310.$$

Далее определяем вес каждого критерия в столбце 7 табл. 6.

Далее применяем подобную технологию в табл. 7–10 для сравнения результатов, полученных тремя подходами, по каждому критерию.

Таблица 7

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	<b>Затратный</b>	<b>Доходный</b>	<b>Сравнительный</b>	<b>Расчет веса подходов по критерию А</b>	
<b>Затратный</b>	1,00	0,33	0,33	$(1 \cdot 0,33 \cdot 0,33)^{1/3} = 0,478$	$0,478/3,362 = 0,142$
<b>Доходный</b>	3,00	1,00	1,00	$(3 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,442$	$1,442/3,362 = 0,429$

	<b>Затрат- ный</b>	<b>Доход- ный</b>	<b>Сравни- тельный</b>	<b>Расчет веса подходов по критерию А</b>	
<b>Сравни- тельный</b>	3,00	1,00	1,00	$(3 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,442$	$1,442/3,362 = 0,429$
<i>сумма</i>				<b>3,362</b>	<b>1,000</b>

Таблица 8

Матрица сравнения подходов по критерию Б  
(тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	<b>Затрат- ный</b>	<b>Доход- ный</b>	<b>Сравни- тельный</b>	<b>Расчет веса подходов по критерию Б</b>	
<b>Затратный</b>	1,00	0,20	0,14	$(1 \cdot 0,20 \cdot 0,14)^{1/3} = 0,304$	$0,304/3,927 = 0,077$
<b>Доходный</b>	5,00	1,00	1,00	$(5 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,710$	$1,701/3,927 = 0,435$
<b>Сравни- тельный</b>	7,00	1,00	1,00	$(7 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,913$	$1,913/3,927 = 0,487$
<i>сумма</i>				<b>3,927</b>	<b>1,000</b>

Таблица 9

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	<b>Затрат- ный</b>	<b>Доход- ный</b>	<b>Сравни- тельный</b>	<b>Расчет веса подходов по критерию В</b>	
<b>Затратный</b>	1,00	0,33	0,25	$(1 \cdot 0,33 \cdot 0,25)^{1/3} = 0,435$	$0,304/3,927 = 0,126$
<b>Доходный</b>	3,00	1,00	1,00	$(3 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,442$	$1,442/3,927 = 0,416$
<b>Сравни- тельный</b>	4,00	1,00	1,00	$(4 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,587$	$1,587/3,927 = 0,458$
<i>сумма</i>				<b>3,927</b>	<b>1,000</b>

Таблица 10

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	<b>Затрат- ный</b>	<b>Доход- ный</b>	<b>Сравни- тельный</b>	<b>Расчет веса подходов по критерию Г</b>	
<b>Затратный</b>	1,00	0,13	0,50	$(1 \cdot 0,13 \cdot 0,5)^{1/3} = 0,402$	$0,402/3,927 = 0,110$

	Затратный	Доходный	Сравнительный	Расчет	
				веса подходов по критерию Г	
Доходный	8,00	1,00	1,00	$(8 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 2$	$2,000/3,927 = 0,546$
Сравнительный	2,00	1,00	1,00	$(2 \cdot 1 \cdot 1)^{1/3} = 1,260$	$1,260/3,927 = 0,344$
<i>сумма</i>				<b>3,662</b>	<b>1,000</b>

Результаты расчетов заносятся в итоговую табл. 11, из таблицы 6 из последнего столбца выписываем вес критериев. Затем из итоговых столбцов табл. 7–10 заполняем веса подходов в рамках соответствующих подходов. Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в табл. 11.

Таблица 11

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	<b>0,248</b>	<b>0,554</b>	<b>0,072</b>	<b>0,126</b>	
Затратный	0,142	0,077	0,126	0,110	$0,248 \cdot 0,142 + 0,554 \cdot 0,077 + 0,072 \cdot 0,126 + 0,126 \cdot 0,110 = 0,10$
Доходный	0,429	0,487	0,458	0,344	$0,248 \cdot 0,429 + 0,554 \cdot 0,487 + 0,072 \cdot 0,458 + 0,126 \cdot 0,344 = 0,45$
Сравнительный	0,429	0,435	0,416	0,546	$0,248 \cdot 0,429 + 0,554 \cdot 0,435 + 0,072 \cdot 0,416 + 0,126 \cdot 0,546 = 0,45$

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости объекта недвижимости, полученную на основе трех подходов к оценке.

Таблица 12

Итоговый расчет рыночной стоимости

	Затратный	Доходный	Сравнительный
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн. ед.</i>	0,10	0,45	0,45
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, р.	1 500 000	1 600 000	1 620 000
Согласованная рыночная стоимость, р.	$= 1\,500\,000 \cdot 0,10 + 1\,600\,000 \cdot 0,45 + 1\,620\,000 \cdot 0,45 = 1\,599\,000$		

## ГЛАВА 8. ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

### 8.1. Основные понятия и принципы, используемые при оценке земельных участков

В оценке земельных участков используются следующие основные понятия.

*Под объектами оценки* понимаются не изъятые из оборота земельные участки.

*Земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

*Улучшения земельного участка* – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

*Рыночная стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная цена, по которой 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.

*Цена* – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

*Земельная рента* – доход, приносимый земельным участком.



*Фактор стоимости* – фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

*Принцип полезности* – рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

*Принцип спроса и предложения* – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

*Принцип замещения* – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности. Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, то есть, стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

*Принцип ожидания* – величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него. Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

*Принцип внешнего влияния* – рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

*Принцип соответствия* – оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

*Принцип наиболее эффективного использования* – рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

## **8.2. Подходы и методы, используемые при оценке земельных участков**

Для оценки земельных участков, как и для оценки других объектов недвижимости используется три общепринятых подхода.

1. *Затратный подход*, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

2. *Сравнительный подход*, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки.

3. *Доходный подход*, отражающий точку зрения наиболее вероятного покупателя (инвестора).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого земельного участка, особенности конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

*Сравнительный подход* применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

*Метод сравнения продаж* используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями, и земельных участков, не занятые строениями и сооружениями. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Необходимо отметить, что метод сравнения продаж является наиболее достоверным в оценке земельных участков, поэтому при наличии возможности его применения, лучше оценивать землю именно этим методом.

*Метод выделения* используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки. Данный метод может быть использован в случае, если оценщику не удалось обнаружить информацию о продаже аналогичных объекту оценки свободных (незастроенных) земельных участков. Такая ситуация может сложиться в условиях малоактивного рынка земли, либо в населенных пунктах с плотной застройкой. Суть метода выделения заключается в том, что имея информацию о продажах застроенных аналогичных земельных участков, оценщик выделяет стоимость земли из общей стоимости недвижимости, путем вычитания из нее стоимости улучшений (с учетом их износа). Стоимость улучшений, при этом, определяется, как правило, упрощенными методами (например, методом сравнительной единицы).

*Метод распределения* используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки; наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию. Метод распределения применяется в тех же случаях, что и метод выделения. Общий смысл данного метода заключается в том, что стоимость земли для аналогичного земельного участка с постройками на нем, определяется с использованием общей стоимости недвижимости и пропорции, отражающей типичную долю земли в общей стоимости недвижимости, для соответствующего типа объектов. Необходимо отметить, что метод распределения имеет массу ограничений. Так, например разная степень износа улучшений у объектов-аналогов будет искажать результат расчетов. Наличие типичной пропорции между стоимостью земли и общей стоимостью недвижимости характерно только для рынков недвижимости, имеющих длительную (десятки и сотни лет) историю непрерывного развития. В условиях российского рынка недвижимости, современная история которого насчитывает 20–25 лет, такая типичная пропорция еще не сложилась. Так, можно наблюдать массу случаев, когда на соседних земельных участках расположены, например, масштабное офисное здание и ветхий частный дом с удобствами во дворе.

*Доходный подход* применяется для определения стоимости оцениваемого земельного участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Подход основан на принципе ожидания, – разумный (покупатель) инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить, на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества, уровень этой категории доходов. Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитет и т.д.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод разбивки на участки, метод предполагаемого использования.

*Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Оценка земли осуществляется путем преобразования денежного дохода в стоимость с помощью коэффициента капитализации. То есть стоимость участка определяется как его способность приносить доход в будущем.

$$\text{Стоимость земли} = (\text{ЧОД} / R) \cdot 100 \%$$

*ЧОД* – чистый доход от эксплуатации земли (арендная плата, земельный налог, прибыль землевладельца).

*R* – коэффициент капитализации земельных доходов

*Метод остатка для земли* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход, не относящийся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод остатка применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Для определения стоимости земли необходимо знать:

- 1) Стоимость здания (восстановительную или замещающую);
- 2) Чистый операционный доход от всей недвижимости;
- 3) Нормы капитализации для земли и для зданий.

Расчет производится в следующей последовательности:

– определяются улучшения, представляющие собой наилучшее и наиболее эффективное использование;

– на основе данных о рыночной арендной плате и предполагаемых операционных расходах определяется чистый операционный доход от всей недвижимости;

- определяется часть чистого операционного дохода, относящаяся к зданию;
- определяется стоимость земли путем капитализации части чистого операционного дохода, относящейся к земле.

*Метод разбивки на участки.*

Применяется в случае, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру участков представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Расчет выполняется в следующей последовательности:

1) Определяется количество и размеры участков, исходя из физических и юридических возможностей и экономической целесообразности.

2) Определяется потенциальный доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков. Основой для расчета является стоимость одного участка, определяемая методом сравнения продаж.

3) Определяется чистый доход от продаж, который является разностью между потенциальным доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшение и устройство участков.

4) Определяется настоящая стоимость земельного массива путем дисконтирования потока чистого дохода с учетом периодичности поступлений и предполагаемой нормы отдачи проекта.

*Метод предполагаемого использования* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

*Затратный подход* практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## 1. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации

29 июля 1998 года № 135-ФЗ

Принят  
Государственной Думой  
16 июля 1998 года

Одобен  
Советом Федерации  
17 июля 1998 года

Список изменяющих документов:

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ,  
от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ,  
от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ,  
от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ,  
от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ,  
от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ,  
от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ,  
от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ,  
от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ,  
от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ,  
от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ,  
от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ,  
от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ,  
от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ,  
от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ,  
от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ,  
от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ,  
от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ,  
с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009  
№ 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ)

### Глава I. Общие положения

Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в  
Российской Федерации

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)

Статья 3. Понятие оценочной деятельности

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

(в ред. Федеральных законов от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью 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, 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;

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)

- 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

(часть третья в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

Статья 5. Объекты оценки

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.

Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.



Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

– при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие:

– при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества;

– в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;

– в случаях, установленных Федеральным законом от 27 февраля 2003 года № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта», Федеральным законом от 5 февраля 2007 года № 13-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом «О Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос"»;

(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 216-ФЗ)

– в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе с расположенными на них и находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, и находящегося в федеральной собственности другого имущества, и в отношении которых Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» выполняет функции агента Российской Федерации;

(в ред. Федеральных законов от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

в связи с передачей находящихся в федеральной собственности автомобильных дорог общего пользования федерального значения и земельных участков Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в соответствии с Федеральным законом «О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

(часть вторая в ред. Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ)

В отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру или по соглашению о государственно-частном партнерстве, соглашению о муниципально-частном партнерстве публичным партнером частному партнеру, установление рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено федеральным законом.

(часть третья введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ; в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ)

Если цена государственного или муниципального имущества либо размер арендной платы за него установлены в соответствии с другими федеральными законами в связи с продажей, передачей в аренду или обременением сервитутом, рыночная стоимость данного имущества в соответствии с настоящим Федеральным законом не устанавливается.

(часть четвертая введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

В целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки стоимости объектов оценки в случаях обязательности проведения оценки объектов оценки оценщик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. В Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц подлежат включению дата составления и порядковый номер отчета об оценке объекта оценки, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, сведения об оценщике (фамилия, имя и при наличии отчество), сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, описание объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки, определенная оценщиком рыночная стоимость объекта оценки, информация об экспертном заключении на отчет об оценке объекта оценки (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и при наличии отчество), сведения о членстве эксперта, экспертов в саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

(часть пятая введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

## Глава II. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления

### Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

(часть первая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Часть вторая утратила силу. – Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 24.6 настоящего Федерального закона, 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 причи-

нение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, 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, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона.

(часть вторая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Часть четвертая утратила силу. – Федеральный закон от 28.12.2010 № 431-ФЗ.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

(часть шестая введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полно-

го и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномо-

моченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

(часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 14. Права оценщика

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;



– привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

– отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

– требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

(абзац введен Федеральным законом от 14.11.2002 № 143-ФЗ)

Статья 15. Обязанности оценщика

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Оценщик обязан:

– быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

– соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

– соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

– сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

– обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

– представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

– представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;

– представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;



– представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

– хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

– в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

– по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Статья 15.1. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

– иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;

– соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;

– страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем пять миллионов рублей;

– предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или договором на проведение оценки;

– обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

– сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

– предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со ст. 24.7 настоящего Федерального закона;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

– предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;

– предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;

– хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

– предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

Статья 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

(в ред. Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

(часть первая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

– в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

– оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

(часть пятая введена Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

(часть шестая введена Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

Статья 16.1. Утратила силу. – Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

Статья 16.2. Эксперт саморегулируемой организации оценщиков

(введена Федеральным законом от 28.12.2010 № 431-ФЗ)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

Статья 17. Утратила силу. – Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ.

Статья 17.1. Экспертиза отчета

(в ред. Федерального закона от 08.06.2015 № 145-ФЗ)

Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Особенности проведения экспертизы отчета об определении отдельного вида стоимости объекта оценки (в частности, кадастровой стоимости), в том числе в части подтверждения стоимости объекта оценки (далее – особенности проведения экспертизы отчета), устанавливаются федеральным стандартом оценки.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В случае, если экспертиза отчета является обязательной и отчет составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, экспертиза указанного отчета проводится во всех саморегулируемых организациях оценщиков, членами которых являются оценщики, составившие указанный отчет. При проведении экспертизы отчета одновременно в нескольких саморегулируемых организациях оценщиков указанный отчет мо-

жет быть использован для целей оценки только в случае, если все экспертные заключения на указанный отчет являются положительными.

Действия (бездействие) эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков при проведении экспертизы отчета, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в саморегулируемую организацию оценщиков в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, или оспорены в судебном порядке.

### **Глава III. Регулирование оценочной деятельности**

Статья 18. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее также – уполномоченные федеральные органы).

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Регулирование оценочной деятельности осуществляется советом по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (далее – совет по оценочной деятельности), а также национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков в части разработки федеральных стандартов оценки, за исключением случаев нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

(часть вторая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Контроль за деятельностью членов саморегулируемых организаций оценщиков в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил

оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики осуществляется этими саморегулируемыми организациями.

(часть третья введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Статья 19. Функции уполномоченных федеральных органов

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Функциями уполномоченных федеральных органов являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности;
- формирование и утверждение программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки (далее – программа разработки федеральных стандартов оценки);
- разработка и утверждение федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, внесение изменений в данные стандарты оценки, разработка и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке;
- утверждение с учетом рекомендации совета по оценочной деятельности федеральных стандартов оценки и внесение изменений в действующие федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- разработка федеральных стандартов оценки в случае нарушения национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;
- обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- ведение реестра квалификационных аттестатов;
- ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков, имеющего информационный характер, и внесение в него сведений, подлежащих представлению саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с абзацем четырнадцатым части второй ст. 22.2 настоящего Федерального закона, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;



- возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении саморегулируемых организаций оценщиков и их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение в суд;
- иные функции, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

#### Статья 19.1. Совет по оценочной деятельности

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Совет по оценочной деятельности создается при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Совет по оценочной деятельности осуществляет следующие функции:

- участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
- рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- рассматривает предложения о совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности;
- вносит на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- рассматривает обращения и ходатайства саморегулируемых организаций оценщиков в области оценочной деятельности и вносит соответствующие предложения на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- рассматривает проекты нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставляет рекомендации по их утверждению.

Состав совета по оценочной деятельности утверждается руководителем уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В состав совета по оценочной деятельности входят:

– семь представителей потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций), не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг;

– два представителя уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

– один представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков;

– семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры представителей саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе в целях ротации, выдвигаются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков, иными объединениями саморегулируемых организаций оценщиков;

– семь представителей юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным ст. 15.1 настоящего Федерального закона. Не менее чем два из указанных представителей подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими этих юридических лиц.

Председателем совета по оценочной деятельности является руководитель уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, который входит в совет по оценочной деятельности по должности.

Решения совета по оценочной деятельности принимаются простым большинством голосов, и его заседание является правомочным, если на нем присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов.

В целях подготовки решений совета по оценочной деятельности создаются его рабочие органы, члены которых не могут быть членами совета по оценочной деятельности.

Сведения о деятельности совета по оценочной деятельности и его рабочих органов являются открытыми, общедоступными и подлежат обязательному размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Положение о совете по оценочной деятельности, включающее в себя в том числе порядок формирования состава совета по оценочной деятельности,



ротации его членов и определяющее порядок работы совета по оценочной деятельности, и положение о его рабочих органах утверждаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Статья 20. Стандарты оценочной деятельности

(в ред. Федерального закона от 28.12.2010 № 431-ФЗ)

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

(часть вторая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

(часть третья в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Часть четвертая утратила силу. – Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ.

В случае, если национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков не представило разработанный проект федерального стандарта оценки на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в срок, предусмотренный программой разработки федеральных стандартов оценки, проект соответствующего федерального стандарта оценки разрабатывается и после его рассмотрения советом по оценочной деятельности утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

(часть пятая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Часть шестая утратила силу. – Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отказывает в утверждении федеральных стандартов оценки в случае, если разработка представленного проекта федерального стандарта оценки не предусмотрена программой разработки федеральных стандартов оценки, а также в случае их несоответствия требованиям международных договоров Российской Федерации, Конституции Российской Федерации, настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации об оценочной деятельности.

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

(в ред. Федерального закона от 11.07.2011 № 200-ФЗ)

Утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки.

Статья 20.1. Типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ)

Правила деловой и профессиональной этики должны включать в себя положения типовых правил профессиональной этики оценщиков, утвержденных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, по представлению совета по оценочной деятельности.

Саморегулируемая организация оценщиков вправе включить в принимаемые ею правила деловой и профессиональной этики дополнительные требования.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отказывает в утверждении представленных советом по оценочной деятельности типовых правил профессиональной этики оценщиков в случае их несоответствия требованиям международных договоров Российской Федерации, Конституции Российской Федерации, настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Процедура рассмотрения жалобы на действия члена саморегулируемой организации оценщиков (далее – жалоба) и дела о нарушении членом саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Рос-

сийской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики определяется внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, которые должны соответствовать положениям требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемых уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и включающих в себя в том числе требования к содержанию жалоб, порядок и сроки их рассмотрения, порядок и основания применения к члену саморегулируемой организации оценщиков мер дисциплинарного воздействия (далее – требования к рассмотрению жалоб).

## **2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»**

### **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

### **II. Общие понятия оценки**

3. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

5. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

6. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

9. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

### **III. Подходы к оценке**

11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

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

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **IV. Задание на оценку**

21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

22. Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

#### **V. Требования к проведению оценки**

23. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

27. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

28. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

### **3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»**

#### **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

#### **II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

#### **III. Виды стоимости**

5. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.



6. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

7. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

8. Ликвидационная стоимость – это 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.

#### **4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»**

##### **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

##### **II. Требования к составлению отчета об оценке**

3. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

4. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

6. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 15, ст. 2036; № 27, ст. 2880; 2012, № 29, ст. 3988; 2013, № 14, ст. 1668; № 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, № 11, ст. 1098; № 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

7. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

### **III. Требования к содержанию отчета об оценке**

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

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

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

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

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

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

- итоговая величина стоимости объекта оценки;

- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

9. В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

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

#### **IV. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки**

11. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

12. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

13. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

## **5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»**

### **I. Общие положения**

1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (далее – Федеральный стандарт оценки) разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки.

3. 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.

4. Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

5. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

6. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

7. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы:

– заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;

- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

## **II. Общие требования к определению кадастровой стоимости**

8. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

9. Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется с использованием компьютерного моделирования (моделей) и (или) без него.

10. При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

## **III. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации**

11. Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При построении модели оценки оценщик использует ценовую информацию, соответствующую сложившемуся уровню рыночных цен.

12. В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

13. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком.

14. При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

15. Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования. Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

#### **IV. Группировка объектов оценки**

16. При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Объекты недвижимости, строительство которых незавершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

17. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.



## **V. Построение моделей оценки**

18. Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

19. Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);

выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

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

## **VI. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки**

21. При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.

22. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

23. По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости.

24. Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

**6. Федеральный стандарт оценки**  
**«Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования**  
**к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»**

**I. Общие положения**

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 12, ст. 1093, № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; 2004, № 35, ст.3607; 2006, № 2, ст. 172, №31, ст. 3456; 2007, №29, ст. 3482, №31, ст. 4016; 2009, № 52, ст. 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43) (далее – Федеральный закон) и содержит требования к экспертизе отчетов об оценке.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

3. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке.

4. Под экспертизой отчета об оценке понимаются 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.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.

Действия (бездействие) эксперта (экспертов), а также результаты экспертизы могут быть обжалованы оценщиком, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в саморегулируемой организации оценщиков в порядке, установленном внутренними документами такой саморегулируемой организации, устанавливающими сроки рассмотрения жалобы на действия (бездействие) эксперта и (или) результаты экспертизы, порядок направления такой жалобы, рассмотрения, принятия решения и уведомления заинтересованных лиц о результатах ее рассмотрения.

**II. Виды экспертизы отчета об оценке**

5. Настоящим федеральным стандартом оценки устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

– экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза);

– экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

### **III. Порядок проведения экспертизы**

6. Экспертиза отчета об оценке проводится в случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Иные случаи и основания проведения экспертизы устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

В случае, если экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора на проведение экспертизы отчета об оценке, размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков по результатам проведения экспертизы (далее – экспертное заключение).

7. Экспертиза отчета об оценке проводится в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков (если иные сроки не предусмотрены договором на проведение экспертизы) или договором на проведение экспертизы.

8. Выбор эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющего (осуществляющих) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, содержащими критерии выбора и процедуру назначения эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, основания и порядок отказа эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков от участия в проведении экспертизы отчета об оценке.

9. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица – заказчика экспертизы, физическим лицом – заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо – заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

10. Эксперт обязан уведомлять саморегулируемую организацию оценщиков о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц в целях влияния на вывод (выводы), содержащийся (содержащиеся) в экспертном заключении.

11. Для проведения экспертизы отчет об оценке или заверенная в установленном саморегулируемой организацией оценщиков порядке его копия предоставляется в саморегулируемую организацию оценщиков, членом или членами которой является (являются) оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке в порядке и в сроки, установленные внутренними документами такой саморегулируемой организации оценщиков, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

12. В зависимости от вида проводимой экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным актам в области оценочной деятельности.

13. Для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается оценщик в отчете об оценке, представляется оценщиком по запросу эксперта. Эксперт направляет запрос, а оценщик направляет соответствующую информацию в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке, содержащими требования к:

– содержанию запроса и срокам его направления; обоснованию необходимости представления информации; срокам и порядку направления оценщиком информации.

14. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

15. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с видами экспертизы.

#### **IV. Требования к экспертному заключению**

16. В экспертном заключении указываются:

- а) дата составления и номер экспертного заключения;
- б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
- в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии)). В случае, если заказчиком экспертизы отчета об оценке является физическое лицо, сведения о нем указываются в следующем составе: фамилия, имя, отчество, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;
- г) вид проводимой экспертизы отчета об оценке;
- д) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;
- е) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;
- ж) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);
- з) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- и) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- к) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;
- л) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

17. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

При проведении нормативно-методической экспертизы положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – вывод о соответствии отчета об оценке законодательству).

При проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству.

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в абзацах втором или третьем настоящего пункта.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.

18. Отрицательное экспертное заключение должно содержать перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.

19. В случае, если в нормативном правовом акте, договоре на проведение экспертизы отчета об оценке, определении суда или внутренних документах саморегулируемой организации оценщиков не указан вид экспертизы, экспертом проводится нормативно-методическая экспертиза.

20. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проводшим (проводшими) экспертизу отчета об

оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

## **V. Требования к порядку утверждения экспертного заключения**

21. Установленный саморегулируемой организацией оценщиков порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков (далее – порядок утверждения экспертного заключения), должен содержать положения, определяющие:

- состав лиц, подписывающих экспертное заключение;
- форму утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом;
- форму заверения экспертного заключения руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом;
- последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения;
- состав и объем указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке.

Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью.

22. В случае, если иное не установлено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или договором на проведение экспертизы отчета об оценке, саморегулируемая организация оценщиков уведомляет оценщиков, которые подписали отчет об оценке, о результатах экспертизы подписанных ими отчетов в срок, предусмотренный внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

23. Копия экспертного заключения хранится саморегулируемой организацией оценщиков в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Копия экспертного заключения может храниться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

### **7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

## **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

3. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

## **II. Объекты оценки**

4. Для целей настоящего Федерального стандарта 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. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. III. Общие требования к проведению оценки

5. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также



типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

#### **IV. Задание на оценку**

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

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

#### **V. Анализ рынка**

10. Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

11. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваем-

мого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

## **VI. Анализ наиболее эффективного использования**

12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

13. Наиболее эффективное использование представляет собой 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта

оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

18. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

19. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается 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.

21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

## **VII. Подходы к оценке**

22. 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.

23. 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) 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;

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

д) 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;

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

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

з) 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.

24. 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.

25. 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.

## **VIII. Согласование результатов оценки**

26. 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.

27. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное со-

гласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

28. 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.

29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, 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.

30. 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.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2.
4. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ.
5. Международные стандарты оценки. – 6-е изд. (МСО-2003). – М., 2004.
6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО 2005). – М., 2005.
8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
9. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
10. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
11. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 388,
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
13. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
14. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2011. – 833 с. – Серия : Основы наук.
15. Гранова И.В. Оценка недвижимости / И.В. Гранова. – СПб. : Питер, 2001. – 208 с. : ил. – (Серия «Учебное пособие»).
16. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: «Питер», 2001. – 334 с.
17. Григорьева Л.О. Оценка недвижимости : учеб. пособие. / Л.О. Григорьева, М.А. Федотова, Г.В. Хомкалов. – М. ; Иркутск ; Улан-Удэ : Изд-во БГУЭП, 2003. – 184 с.

18. Есипов В.Е., Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости (рек. УМО по образованию в обл. менеджмента). М. : Кнорус, 2014. – 751 с.
19. Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости: учеб. пособие / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : КНОРУС, 2010. – 240 с.
20. Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости: учеб.-метод. пособие / Л.Л. Игнатов. – 3-е изд., исправл. и дополн. – М. : Издательство МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2003. – 168 с.
21. Копылова В.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие / В.В. Копылова, Б.М. Бедин. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2004. – 226 с.
22. Кузьминых В.Н. Оценка недвижимого имущества: учеб.-методич. пособие / В.Н. Кузьминых. – Новосибирск : Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004. – 65 с.
23. Кузьминых В.Н. Оценка рыночной стоимости земельных участков: учеб.-методич. пособие / В.Н. Кузьминых. – Новосибирск : Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004. – 153 с.
24. Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: учеб.-практич. пособие / В.Н. Кузьминых. – Новосибирск : Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004. – 269 с.
25. Основы оценки недвижимости : конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости / под ред. Ю.В. Бейлезон. – М., 2010.
26. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М. : КНОРУС, 2009. – 304 с.
27. Озеров, Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. – СПб : Издательство Политехнического университета, 2013. – 367 с.
28. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; г.и. Санкт-Петербургский, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, п.и. Волжский ; под ред. А.Н. Асаул. – СПб : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с.
29. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
30. Панкратьева Е.А. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Е.А. Панкратьева, Б.М. Бедин, Л. Пенко. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2009. – 201 с.
31. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М., 1990.

32. Смагин В.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. – М. : Эксмо, 2007. – 240 с. – (Полный курс за 3 дня).
33. Симионов Ю.Ф. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов / Ю.Ф. Симионов, Л. Б. Домрачев. – М. : ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д : Издательский центр «МарТ», 2004. – 224 с. (Серия «Экономика и управление»).
34. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса: учебник / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М. : Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000. – 352 с.
35. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов н/Д : Феникс, 2007. – 155 с.
36. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Н.А. Щербакова. – Ростов н/Д : Феникс, 2002. – 320 с.
37. Экономика недвижимости: учебник / под ред. проф. О.С. Белокрыловой. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – (Высшее образование).

Учебное издание

Бедин Борис Михайлович

# **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие

Издается в авторской редакции

ИД № 06318 от 26.11.01.

Подписано в пользование 28.06.16.

Издательство Байкальского государственного университета.

664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

<http://bgu.ru>.