

Б.М. Бедин

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Байкальский государственный университет

Б.М. Бедин

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Текстовое электронное издание

Иркутск
Издательский дом БГУ
2021

© ФГБОУ ВО «БГУ», 2021

УДК 332.64
ББК 65.22я7

Издается по решению редакционно-издательского совета
Байкальского государственного университета

Рецензенты

канд. экон. наук, доц. И.Б. Максимов
(Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России))
д-р экон. наук, доц. С.А. Астафьев
(Байкальский государственный университет)

Бедин, Б.М. Кадастровая оценка объектов недвижимости : учеб. пособие / Б.М. Бедин. – Иркутск : Изд. дом БГУ, 2021. – 114 с. – URL: <http://lib-catalog.bgu.ru>. – Текст: электрон.

Исследуются основные понятия и особенности кадастровой оценки объектов недвижимости. Рассматриваются основные подходы к кадастровой оценке объектов недвижимости, методы оценки и сам процесс.

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

Учебное электронное издание

Минимальные системные требования:

веб-браузер Internet Explorer версии 6.0 и более поздние, Opera версии 7.0 и более поздние, Google Chrome 3.0 и более поздние.

Компьютер с доступом к сети Интернет.

Минимальные требования к конфигурации и операционной системе компьютера определяются требованиями перечисленных выше программных продуктов.

Издается в авторской редакции

Подписано к использованию 24.12.2021.

Объем 1,5 Мб.

Байкальский государственный университет.

664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

<http://bgu.ru>.

© ФГБОУ ВО «БГУ», 2021

© Бедин Б.М., 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	5
Глава 1. Понятие и особенности недвижимости	6
1.1. Понятие недвижимости	6
1.2. Особенности недвижимости как товара	8
<i>Контрольные вопросы</i>	12
Глава 2. Рынок недвижимости и его особенности	13
2.1. Понятие рынка недвижимости и его особенности	13
2.2. Структура рынка недвижимости	14
2.3. Особенности отдельных сегментов рынка недвижимости	20
2.4. Формирование рынка недвижимости в России	24
<i>Контрольные вопросы</i>	26
Глава 3. Анализ рынка недвижимости	27
3.1. Основы анализа рынка недвижимости	27
3.2. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости	32
<i>Контрольные вопросы</i>	35
Глава 4. Эволюция системы кадастровой оценки в Российской Федерации	36
4.1. Понятие кадастровой стоимости. Место и роль кадастровой стоимости среди других видов стоимости, определяемых при оценке	36
4.2. Роль кадастровой стоимости в системе налогообложения недвижимого имущества	38
4.3. Эволюция системы кадастровой оценки в РФ	39
<i>Контрольные вопросы</i>	41
Глава 5. Современный порядок определения и оспаривания кадастровой стоимости	42
5.1. Современный порядок определения кадастровой стоимости	42
5.2. Особенности бюджетных учреждений, определяющих кадастровую стоимость и требования к его сотрудникам	47
5.3. Порядок оспаривания кадастровой стоимости	49
5.4. Основные положения Закона о государственной кадастровой оценке	52
<i>Контрольные вопросы</i>	56
Глава 6. Теоретические основы оценки недвижимости	57
6.1. Основные понятия оценочной деятельности	57

6.2. Виды стоимости, определяемые при оценке	59
6.3. Принципы оценки недвижимости	60
<i>Контрольные вопросы</i>	66
Глава 7. Общий порядок расчета кадастровой стоимости. Группировка для целей кадастровой оценки	67
7.1. Общий порядок расчета кадастровой стоимости.....	67
7.2. Группировка земельных участков для целей ГКО	68
7.3. Группировка объектов капитального строительства для целей ГКО.....	69
<i>Контрольные вопросы</i>	70
Глава 8. Основные подходы в оценке недвижимости	71
8.1. Основные подходы к оценке недвижимости.....	71
8.2. Сравнительный подход.....	72
8.3. Методы сравнительного подхода, используемые в государственной кадастровой оценке	76
8.4. Построение статистической модели для определения кадастровой стоимости недвижимости (на примере линейной модели).....	80
8.5. Затратный подход.....	84
8.6. Доходный подход.....	91
8.7. Особенности применения доходного подхода при кадастровой оценке	105
8.8. Определение бюджетным учреждением.....	106
кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета	106
<i>Контрольные вопросы</i>	108
Список рекомендуемой литературы	109
Приложения	112
1. Таблица значений F-критерия Фишера	113
2. Критические значения t-критерия Стьюдента	114

ПРЕДИСЛОВИЕ

Недвижимость представляет собой существенную часть национального богатства любой страны, существенную часть государственной и муниципальной собственности, существенную часть имущества отдельных предприятий. Организация любой коммерческой или производственной деятельности требует, как правило, наличия объекта недвижимости, что позволяет 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, кадастровая 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 то же 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 и кадастровой стоимости недвижимости, вопросов финансирования рынка недвижимости, особенностей организации деятельности его профессиональных участников.

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

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

В учебном пособии сделана попытка комплексно подойти к проблеме кадастровой 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 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.

По мнению лингвистов, слово *недвижимость* сформировалось в русском языке из сочетания трех слов: неподвижный (недвижимый), имущество (имение) и собственность. Таким образом в слове «недвижимость» при помощи языка были закреплены такие характеристики, как неподвижность, принадлежность какому-либо субъекту, причем не просто принадлежность, а принадлежность на праве собственности.

Из сказанного видно, по какой причине с 1917 г., после отмены права частной собственности, был исключен из юридического оборота термин «недвижимость». Только после 1990 г., вместе с возрождением права частной собственности, было воссоздано и понятие недвижимости.

В англоязычной среде используется ряд терминов, которые принято переводить на русский язык как «недвижимость»: Real Estate, Real Property. Первый из этих терминов переводится дословно как «реальный неподвижный объект», второй же – как «реальная собственность». Таким образом, каждый из приведенных терминов акцентирует внимание на определенную характеристику из русскоязычного понятия «недвижимость», по этой причине при переводе логично в первом случае говорить «недвижимый объект», а во втором «недвижимая собственность». Обратный перевод на английский язык с русского понятия «недвижимость» нужно осуществлять, основываясь на контексте.

Термин Real Estate описывается в зарубежных источниках как «земля и все улучшения, закрепленные на ней на постоянной основе». Понятие «земля» в зарубежном законодательстве трактуется как пространство, которое ограничивается конусом, проходящим через границы земельного участка на поверхности суши к центру Земли. Полезные ископаемые, располагающиеся на земельном участке, принадлежат собственнику участка. В отдельных странах (в том числе и в России) есть ограничения, на использование недр и воздушного пространства.

Термин Real Estate предполагает, что любые «улучшения», неотделимые от земельного участка (сооружения, здания) рассматриваются в неразрывной взаимосвязи с «землей»: недвижимого объекта без земельного участка не существует. В современных российских источниках можно найти большое количество определений слова «недвижимость». Однако наиболее применимым из них является определение, приведенное в Гражданском Кодексе Российской Федерации.

Статья 130 Гражданского Кодекса РФ относит к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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, жилые и нежилые помещения, части зданий, предназначенные для хранения автотранспорта (машиноместа). Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Часть 1 статьи 130 приводит перечень так называемой «недвижимости по природе», объектов, которые исходя из основных признаков могут быть отнесены к недвижимости. Часть же 2 упомянутой статьи описывает «недвижимость по закону» – такие объекты, которые не являются недвижимостью по своим основным признакам, тем не менее законодательством отнесены именно к недвижимому имуществу. Описанные в части 2 статьи 130 вещи отнесены к недвижимости по двум причинам. Во-первых, по порядку оформления прав и совершения сделок они схожи с «недвижимостью по природе» (и в том, и в другом случае нужна государственная регистрация прав и сделок). Во-вторых, на некоторые из упомянутых объектов (суда внутреннего плавания, воздушные и морские суда) распространяется принцип экстерриториальности, то есть их территория считается территорией того государства, которому они принадлежат.

Нужно отметить, что перечень объектов недвижимости не является закрытым, так как в статье 130 содержится фраза: «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». В свою очередь, согласно статье 132 ГК РФ недвижимостью признается «предприятие в целом, как имущественный комплекс».

Статья 131 ГК РФ указывает: «Право собственности и другие вещные права... подлежат государственной регистрации...». Также определение недвижимого имущества приведено в статье 1 Закона о государственной регистрации прав не недвижимое имущество № 122-ФЗ. Однако в указанном Законе не упоминается о воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания, а также о возможности отнести к недвижимости другие виды имущества. Таким образом, указанная статья определяет сферу применения Закона только к тем объектам недвижимости, которые в ней перечислены.

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.

1.2. Особенности недвижимости как товара

Особенности оценки недвижимости тесно взаимосвязаны со спецификой самих объектов недвижимости. Исходя из этого, целесообразно проанализировать особенности недвижимости как специфического товара.

Недвижимость – это один из наиболее фундаментальных товаров из всех имеющихся, его практически невозможно потерять, похитить, сломать. Конечно, существует возможность потерять права на недвижимость помимо собственного желания, но криминальные аспекты, которые могут быть присущи и другим рынкам. Преступные действия осуществляются, при этом, не по отношению объекту как таковому, а по отношению к правам на него. Только такие стихийные бедствия, как пожар, взрыв, землетрясение, наводнение, смерч и т.п., могут разрушить объект недвижимости, но это уже не тривиальные события, а нечто находящееся за пределами обыденности.

Наиболее актуальными особенностями недвижимости являются следующие:

1. *Фундаментальность*, материальность, стационарность.

Физические характеристики недвижимости содержат информацию о ее форме, размерах, внесенных улучшениях, подпочвенном и поверхностном слое, наличии дренажа, характере ландшафта, наличии и удобстве транспортных коммуникаций, особенностях окружающей среды, наличии коммунальной инфраструктуры. Сочетание упомянутых характеристик описывает полезность объекта.

2. *Полезность* лежит в основу формирования стоимости недвижимости, однако не только исключительно она определяет стоимость. Объект будет иметь стоимость, обладая помимо полезности, также ограниченным характером предложения. Ограниченность предложения необходима для создания стоимости. Изменение социальных стандартов и идеалов, характер и основные тенденции экономической деятельности, законодательное регулирование, решения органов власти, силы природы влияют на человеческое поведение, и все это, в совокупности, создает, сохраняет и изменяет стоимость объектов недвижимости.

Характеристики полезности недвижимости достаточно специфичны, так, например, одной из основных характеристик полезности недвижимости является ее местоположение.

Недвижимость – это один из немногочисленных товаров, стоимость которого со временем может возрастать. Даже в странах, где имеет место перепроизводство объектов недвижимости и предложение превалирует над спросом, наблюдается тенденция увеличения стоимости объектов недвижимости.

3. *Долговечность* недвижимости. Срок службы объектов недвижимости выше, чем у всех других товаров, за исключением некоторых произведений искусства и ювелирных изделий. Например, в Российской Федерации жилые объекты в зависимости от примененных конструктивных решений и материалов делят на шесть групп, имеющих нормативные сроки службы от 15 до 150 лет. Конечно, недвижимость не остается неизменной в течение всего срока существования, при этом выделяются 4 фазы жизненного цикла недвижимости: рост, стабильность, упадок, обновление.

Снижение пригодности стоимости недвижимости по различным причинам характеризует износ. Степень ухудшения физических свойств недвижимости со временем находит свое отражение в физическом износе. Неудачная или устаревшая планировка, а также несоответствие объекта современным требованиям являются причинами функционального износа. Негативное воздействие окружающей среды вызывает внешний износ.

Земля (земельный участок), в свою очередь, являясь, с одной стороны, самостоятельным объектом недвижимости, а с другой стороны, составной частью любой недвижимости, обладает бесконечным (в масштабах истории человечества) сроком службы.

4. *Неповторимость*. Невозможно говорить о двух абсолютно одинаковых зданиях, помещениях, земельных участках. Отличия между ними будут и, прежде всего, отличия в одной из основных характеристик полезности недвижимости – местоположении. Помимо этого, каждый покупатель имеет собственные предпочтения, ограничения и возможности, которые и определяют ценность недвижимости для него.

Следствием свойства неповторимости является необходимость индивидуальной оценки каждого из недвижимых объектов, что, в свою очередь, требует наличия специальной методологии оценки и специалистов, которые знают эту методологию и способны применить ее на практике – независимых оценщиков.

5. *Управляемость*. Процесс владения объектом недвижимости сопряжен с необходимостью постоянного управления им. Каждый объект недвижимости требует постоянного управления, независимо от его функционального назначения. Под управлением, в узком смысле этого термина, понимается совокупность действий по обеспечению функционирования и развития объекта недвижимости, извлечению из него максимальных финансово-экономических и нестоимостных результатов. Под такими действиями имеются в виду текущий и капитальный ремонт, модернизация, перепланировка, перепрофилирование и реконструкция объекта, взаимодействие с коммунальными организациями, поиск арендаторов,

определение арендной ставки и сбор арендной платы и т.п. Долговечность основных несущих конструктивных элементов, таких как, стены, фундаменты, перекрытия, элементы несущего каркаса, определяет и долговечность здания в целом. Однако, в здании присутствуют и элементы с более короткими периодами эксплуатации (системы электроснабжения, отопления и водоснабжения, элементы внутренней и внешней отделки, дверные и оконные блоки и другие). Для того, чтобы обеспечить нормальное функционирование объекта в процессе ремонта указанные элементы должны заменяться на идентичные либо аналогичные. Как видно из изложенного, управление недвижимостью связано с существенными временными затратами, необходимостью совершения определенного набора действий (который может быть достаточно обременителен для собственника или управляющего). Такие затраты нуждаются в компенсации, в связи с чем требуемая норма отдачи от инвестиций в объекты недвижимости должна превышать аналогичные нормы доходности в финансовом секторе экономики (для инструментов с аналогичным уровнем риска).

Особенностью недвижимости является также то, что на микроэкономическом уровне – жилая ячейка (квартира, комната, дом) – она выступает в качестве отдельного товара, а на макроэкономическом уровне является общественным товаром и частью инфраструктуры.

Для некоторых сегментов рынка объектов недвижимости характерны сезонные колебания. Например, рынок аренды гостиничной и рекреационной недвижимости характеризуется изменением спроса при смене времен года. В то же время влияние сезонности на рынок офисной и складской недвижимости минимально, динамика спроса и предложения связана, в большей степени, с макроэкономическими факторами.

Свойство управляемости имеет некоторое значение для объективной оценки недвижимости. Так, в доходном подходе к оценке нужно учитывать затраты на управление.

б. Детальная регламентация сделок с недвижимостью органами муниципальной и государственной власти. Такая особенность вызвана, во-первых, тем, что в силу долговечности, любой объект недвижимости в течение существенного периода влияет на окружающие объекты (ограничивает возможность создать коммуникации, меняет архитектурный населенного пункта и т.п.), по этой причине еще на стадии проектирования и строительства создания этого объекта необходимо учитывать данный фактор. Во-вторых, совершение сделки с объектом недвижимости предполагает перемещение не самого объекта, а прав на него, соответственно, для того, чтобы защитить такие права принята система государственной регистрации. В-третьих, недвижимость обладает высокой ценностью как для собственника, так и для муниципалитета, государства и общества в целом.

Недвижимость является специфическим видом собственности. Права пользования, владения и распоряжения недвижимостью отличаются от аналогичных прав для иных видов собственности. Вызвано это тем, что пользование объектами недвижимости влияет на интересы иных юридических лиц и граждан.

По этой причине сделки с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение) требуют выполнения установленных процедур, необходимых для учета интересов местных органов власти, государства и других субъектов. Государство, реализуя социальные интересы, выполняет функции по кадастровому учету недвижимости, по регистрации сделок с ней для обеспечения гарантий прав собственников и для выполнения функции по налогообложению объектов недвижимости.

Непростой процесс перехода прав на недвижимое имущество является одной из причин низкого уровня ликвидности недвижимости как товара, т.е. невозможности ее быстрой реализации на открытом рынке.

Комплекс прав на недвижимость состоит из частных и общественных прав. Частные права определяют особенности использования объектов недвижимости в зависимости от вида права на них, способов физического использования имущества и порядка разделения доходов между различными субъектами. Общественные права содержат властные полномочия органов государственной и местной власти, а именно:

- право устанавливать и собирать налоги, исчисляемые от кадастровой стоимости недвижимого имущества, для обеспечения финансирования государственных программ и социальных услуг;
- право выкупать недвижимость для реализации общественных нужд;
- право вводить ограничения в сфере экологии, землепользования, строительства;
- право предоставлять недвижимое имущество в бессрочное пользование;
- право на возврат государству имущества, не имеющего законных владельцев или наследников.

7. *Стационарность недвижимости* – объект недвижимости не может перемещаться физически, поэтому при сделках с недвижимостью происходит перемещение не недвижимости, как товара, а прав на нее. Как указывалось ранее, следствием свойства стационарности выступает жесткая государственная регламентация сделок с недвижимым имуществом, так как нужно вводить дополнительные меры защиты документов, выражающих возникновение и переход прав на недвижимость. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним выступает в качестве одной из таких мер.

8. *Устойчивая тенденция к росту стоимости в долговременной перспективе* – стоимость недвижимости в глобальных масштабах (страна, весь мир) в долгосрочном периоде имеет тенденцию к росту повышается темпами, опережающими темпы всемирной инфляции. В то же время в краткосрочном периоде в рамках отдельных стран, регионов и населенных пунктов не раз может происходило и падение цен на недвижимость. Долговременная тенденция к росту цен объясняется тем, что на фоне постоянного роста спроса на недвижимость по причине экономического роста, прироста населения, изменения потребностей граждан в объектах недвижимости, предложение ограничено в своем росте из-за ограниченности земельных ресурсов. В оценке недвижимости учет изменения цен на рынке отражается в одноименном принципе изменения, смысл которого в том, что стоимость объектов недвижимости не постоянна, а изменяется со временем

под воздействием факторов внешней среды. Для учета ценовых колебаний предусматривается периодичность проведения процедуры государственной кадастровой оценки.

9. *Паушальность недвижимости* – низкая делимость недвижимости как инвестиционного объекта. Вследствие паушальности покупатель, как правило, приобретает объект целиком, либо значительную его часть. Используя традиционные сделки с недвижимостью, обычно, невозможно купить, например, 1/1000 квартиры. Из-за паушальности недвижимости покупатели сталкиваются с высоким входным ценовым барьером на рынке – необходимая величина инвестиций доступна далеко не всем субъектам, желающим выйти на рынок. В оценке недвижимости имеют место проблемы в объективном определении стоимости долей недвижимости, так как номинальная величина долей не всегда соответствует их рыночной стоимости.

Указанные особенности недвижимости в большей или меньшей степени проявляются на отдельных сегментах рынка недвижимости и учет степени их влияния на сделку в каждом конкретном случае будет может повлиять на объективность определения того или иного вида стоимости объекта недвижимости.

Контрольные вопросы

1. Приведите определение недвижимости.
2. Что такое паушальность недвижимости?
3. Какими факторами обусловлена устойчивая долговременная тенденция роста стоимости недвижимости?
4. Приведите особенности ценообразования на рынке недвижимости.
5. В чем смысл свойства управляемости недвижимости?

ГЛАВА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

2.1. Понятие рынка недвижимости и его особенности

Рынок недвижимости (в широкой трактовке этого термина) представляет собой совокупность механизмов, которые позволяют обеспечить переход частичных или полных собственности на объект недвижимости между субъектами.

Рынок недвижимости (в узком смысле) представляет собой совокупность недвижимых объектов, которые можно вовлекать в экономический оборот.

Рынок недвижимости считается несовершенным поскольку у него нет ряда характерных черт совершенного рынка. В табл. 1 приведены различия общепринятого рынка и рынка недвижимости. Под общепринятым имеется в виду рынок, для которого характерны свободное перемещение товаров, большое количеством продавцов и покупателей, высокая степень конкуренции.

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
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

Характерные черты рынка	Общепринятый рынок	Рынок недвижимости
15. Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительное	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла

Рынок недвижимости занимает значительную долю национальной экономики. Отсутствие рынка недвижимости будет означать отсутствие рынка в целом, поскольку рынок товаров и услуг, рынок труда, рынок капитала для своего функционирования должны обладать на праве собственности или пользоваться на ином праве объекты недвижимости, которые нужны для обеспечения их деятельности.

Спрос на рынке недвижимости осуществляют субъектами, покупающими объекты недвижимости с целями непосредственного использования, например, проживания, для реализации социальных целей, обеспечения возможностей создания объектов инфраструктуры (нестоимостные цели). Также достаточно распространенными являются финансово-экономические цели, такие как, коммерческая эксплуатация недвижимости путем сдачи в аренду, инвестирование, использования для осуществления коммерческой или производственной деятельности.

Одной из особенностей предложения на рынке недвижимости является наличие первичного и вторичного рынка.

На первичном рынке недвижимость впервые появляется в качестве товара, а основными инвестиционно-строительные и строительные компании являются основными продавцами.

На вторичном рынке обращается бывшая в употреблении недвижимость, ранее находящаяся в чьей-либо собственности.

Первичный и вторичный рынки взаимосвязаны.

На предложение и спрос на рынке недвижимости оказывают влияние следующие факторы:

- социальные;
- экономические;
- административные;
- политические, национальные, культурные факторы, традиции населения.
- окружение.

2.2. Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости представляет собой сектор национальной экономики, состоящий из самих объектов недвижимости, экономических субъектов, действующих на этом рынке, процессов, обеспечивающих функционирование рынка (производство, потребление и обмена объектов), управления рынком, инфраструктуры рынка.

Таким образом, структура рынка содержит:

- процессы функционирования рынка и инфраструктуру рынка.
- объекты недвижимости и субъекты рынка;

Для характеристики структуры рынка недвижимости используют, как правило, три подхода: институциональный, объектный, воспроизводственный.

Институциональный подход предполагает описание отдельных видов профессиональной деятельности на рынке с точки зрения законодательных норм, стандартов и правил, типичных способов его регулирования.

Среди институтов рынка недвижимости можно выделить:

- органы государственной и местной власти, обеспечивающие условия функционирования и развития рынка недвижимости;
- независимые оценщики недвижимости;
- банки и иные финансовые организации, использующие механизм залогового кредитования в своей деятельности;
- девелоперские компании;
- риэлтерские компании;
- управляющие недвижимостью;
- нотариусы;
- строительные организации;
- продавцы недвижимости;
- арендаторы недвижимости;
- саморегулируемые организации участников рынка недвижимости.

Объектный подход рассматривает деятельность на рынке недвижимости с позиции объекта гражданских правоотношений (земельные участки, искусственные объекты недвижимости, а также соответствующие им права на недвижимое имущество).

С позиции объектного подхода выделяют:

- рынок купли-продажи земельных участков: первичный и вторичный рынки; рынок аренды земельных участков; другие формы предоставления земельных участков в пользование (бессрочное пользование, сервитуты и т.п.);
- рынок искусственных объектов недвижимости: по функциональному назначению подразделяется на рынок жилых и нежилых объектов. В свою очередь, последний подразделяется на рынок производственной, коммерческой, промышленной и социальной недвижимости. Каждый из перечисленных сегментов может быть первичным и вторичным, а также содержит рынок аренды;
- рынок работ и услуг, связанных со строительством (проектные работы, строительные работы, рынок строительных материалов, технологий и т.п.);
- рынок таймшеров (пользование одним и тем же объектом недвижимости несколькими субъектами в течении определенных промежутков времени), например, график пользования несколькими обладателями таймшеров рекреационной недвижимостью.

«Воспроизводственный» подход характеризует структуру рынка через описание отношений, возникающих в течение жизненного цикла объектов недвижимости. С позиции воспроизводственного подхода можно выделить три сектора рынка недвижимости:

- сектор развития объектов недвижимости – отношения, возникающие при создании или реконструкции недвижимости;
- сектор потребления объектов недвижимости – отношения, возникающие в процессе содержания, управления и эксплуатации недвижимости;
- сектор оборота прав на недвижимость – возникает «в промежутках» между секторами развития и потребления объектов недвижимости, и представляет собой процесс перераспределения прав на недвижимость.

В рамках сектора развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости осуществляется деятельность по созданию объектов недвижимости и изменению их характеристик. От правильного осуществления такой деятельности в существенной степени зависят сектор эксплуатации и сектор оборота прав на недвижимость.

Сектор эксплуатации и управления недвижимостью обеспечивает «потребление» – эксплуатацию, содержание и управление объектами недвижимости. Необходимость осуществления данных видов деятельности возникает с момента приобретения прав на недвижимость и заканчивается в конце жизненного цикла объекта. Правильная реализация этого сектора влияет на срок службы объекта, а также на величину полезного эффекта для владельца недвижимости (в виде возможности достижения социальных целей или получения дохода). Сектор эксплуатации может послужить основой для расширения недвижимой собственности (посредством создания новых объектов, либо через приобретение прав на иные объекты недвижимости).

Сектор оборота прав на объекты недвижимости позволяет осуществить переход прав на недвижимость, регистрацию прав и сделок с объектами. Вследствие перехода прав на недвижимость перераспределяется между экономическими субъектами в зависимости от их интересов и целей. При переходе прав у новых владельцев недвижимости, помимо новых прав, возникают и новые обязанности (содержать за свой объекты недвижимости, нести ответственность перед третьими лицами при возникновении аварий, оплачивать налоги и т.п.).

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, «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:

- земля (земельные участки);
- 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.;
- коммерческая недвижимость:
 - гостиницы, дома отдыха,
 - бизнес-центры, офисные помещения,
 - торговые центры, магазины,
 - рестораны, кафе и т.п.,
 - пункты сервиса,
- 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 замороженных строек. 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, т.е. приобретение в собственность или передача в бессрочное (возмездное или безвозмездное) пользование;
- на временной основе, т.е. 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:

- правовая неурегулированность рынка земли по причине несовершенства земельного законодательства;
- 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;
- зависимость цены от степени благоустройства участка, наличия коммуникаций;
- 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;
- 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 то же 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:

- жилье низкого качества;
- типовое жилье;
- застройка сталинских времен;
- дома улучшенной планировки;
- 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.

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:

- строение, в котором расположено жилье;
- квартиру (комнату);
- месторасположение жилища;
- благоустройство жилища;
- инфраструктуру микрорайона;
- 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 двухкомнатные 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 отъезжающих 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:

- месторасположение (расстояние от города, направление);
- готовность к эксплуатации и все современные коммуникации;
- близость мест отдыха (водоемов, лесных массивов и т.п.);
- 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 то же 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 то же 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., т.е. 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 гг. 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 их числе:

- 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, запрещениям сделок 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 г. (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 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 гг. 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 1990-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, эскроу-фирмами и другими.

Рынок недвижимости, тем не менее, поступательно развивался. 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.

Контрольные вопросы

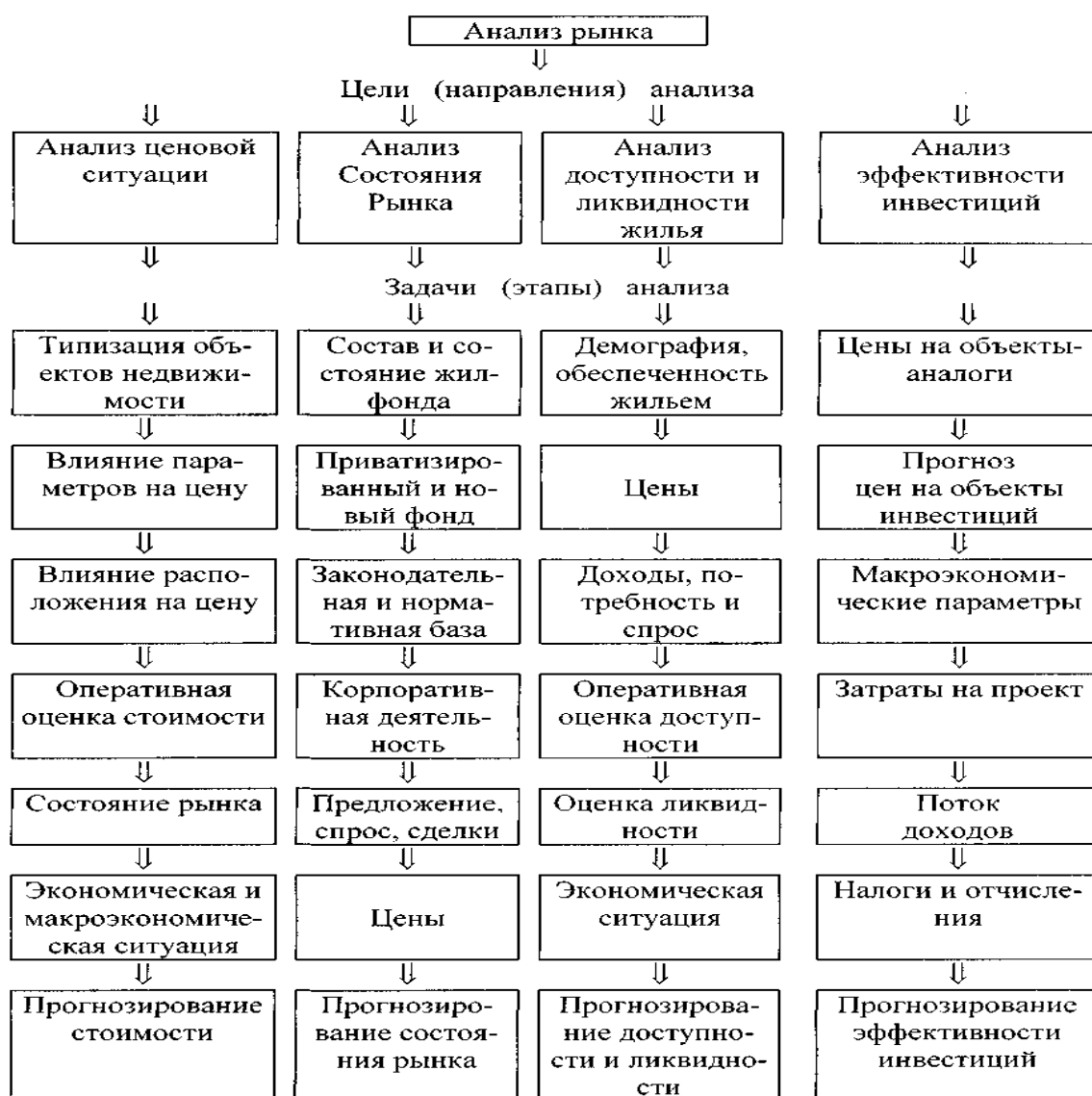
1. Приведите определение рынка недвижимости.
2. Перечислите особенности рынка земельных участков.
3. Какие особенности характерны для рынка жилья?
4. Приведите особенности рынка нежилых помещений.
5. В чем отличия рынка недвижимости от общепринятого рынка?

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.).



Структура целей и этапов анализа рынка недвижимости

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

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

Конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа является прогнозирование.

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), среднеквадратичные 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), среднеквадратичные отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

По своей форме показатели могут быть разделены на следующие категории:

– 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.;

– 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 (риелтора, 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 значениям;

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:

$$Ц_{cp} = (Ц_1 + Ц_2 + \dots + Ц_n) / n,$$

где $Ц_1, Ц_2, \dots, Ц_n$ – цена единичной квартиры;
 n – количество квартир (объем выборки).

2. Расчет средней цены 1 квадратного метра:

$$С_{cp} = (Ц_1 + Ц_2 + \dots + Ц_n) / (П_1 + П_2 + \dots + П_n),$$

где $П_1, П_2, \dots, П_n$ – 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 среднеквадратичного 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 м² 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 пределами доверительного интервала в ± 3 среднеквадратичных отклонения (доверительная вероятность 0,98), ± 2 среднеквадратичных отклонения (доверительная вероятность 0,95), ± 1 среднеквадратичное 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.

Контрольные вопросы

1. Приведите цели анализа рынка недвижимости.
2. Перечислите основные этапы анализа рынка недвижимости.
3. Укажите принципы, лежащие в основе разработки информационно-аналитической системы рынка недвижимости.
4. Что такое дисперсия?
5. Какие выводы можно сделать исходя из величины погрешности?

ГЛАВА 4. ЭВОЛЮЦИЯ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

4.1. Понятие кадастровой стоимости.

Место и роль кадастровой стоимости среди других видов стоимости, определяемых при оценке

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО2) 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.

Стоимость в обмене:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость.

Стоимость в пользовании:

- инвестиционная 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.

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.

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.

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.

Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» дает следующее определение кадастровой стоимости: **«кадастровая стоимость** – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона» (в перечисленных статьях описывается процедура оспаривания кадастровой стоимости).

Можно указать на следующие отличия в порядке определения кадастровой стоимости от аналогичного порядка для рыночной стоимости.

Во-первых, рыночная стоимость определяется методами индивидуальной оценки. В то же время из текста закона «О государственной кадастровой оценке» и «Методических указаний о государственной кадастровой оценке» можно сделать следующие выводы о методах определения кадастровой стоимости: кадастровая стоимость определяется в основном методами массовой оценки, и только в случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости. Так, кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, электростанций, а также водных объектов, находящихся в обороте, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

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.

Во-вторых, рыночная стоимость определяется независимыми оценщиками, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными Стандартами Оценки (ФСО), в то время как кадастровая стоимость определяется специалистами специально созданных для целей кадастровой оценки бюджетных учреждений в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» и «Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке», утвержденными Министерством экономического развития РФ.

В-третьих, согласно тексту «Методических указаний о государственной кадастровой оценке», определение кадастровой стоимости предполагает расчет

наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования, независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. Рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного варианта использования объекта (НЭИ) с учетом ограничений на распоряжение.

4.2. Роль кадастровой стоимости в системе налогообложения недвижимого имущества

Земельно-оценочные работы выполнялись еще во времена СССР, однако это была не денежная, а агрохозяйственная оценка. Денежная оценка в советский период не проводилась, поскольку земля предоставлялась гражданам и предприятиям в бесплатное пользование.

Оценка земли стала актуальной с момента земельной реформы 90-х гг. XX в. и переходом на платное землепользование. Так, в Законе РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» прямо указано, что использование земли является платным. Законом «О плате за землю» было введено три формы платы за использование земли: земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли. При этом для сельскохозяйственной земли плата дифференцировалась в основном по природно-климатическим и экономическим признакам, а в городах – в зависимости от местоположения участков и различий в градостроительной ценности территории. За более чем 10-летний период действия норм закона оплате за землю предусмотренные им налоговые ставки, которые первоначально были установлены в 1991 г. и затем только индексировались, перестали отражать произошедшие изменения в системе земельно-имущественных отношений. Каких-либо земельно-оценочных работ в 90-е гг. не производилось.

Принятый в 2001 г. ЗК РФ предусматривал, что в целях налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельных участков, для чего проводится ГКО земель, однако применимость на практике результатов такой оценки возникла лишь после изменения системы земельного и имущественного налогообложения.

В 2004 г. Налоговый кодекс РФ дополнен статьей 31 «Земельный налог», а Закон о плате за землю утратил силу. Налоговой базой для уплаты налога является кадастровая стоимость земельного участка, для установления которой проводится ГКО земель, за исключением случаев, когда определена рыночная стоимость земельного участка.

Первая часть Налогового Кодекса РФ, принятая еще в 1998 г., предусматривала введение объединенного налога на недвижимость (землю и другие объекты), однако по причине отсутствия полноценной информационной базы, а также других сложностей организационного характера, такой объединенный налог до сих пор не введен.

В результате вплоть до 2014 г. налог на иное недвижимое имущество физических лиц взимался в соответствии с законом от 9 декабря 1991 г. № 2003-1

«О налогах на имущество физических лиц». В качестве базы для налогообложения выступала инвентаризационная стоимость объектов налогообложения. В 2014 г. вступила в действие глава 32 НК РФ, а закон 1991 г. утратил силу. Если субъектом РФ утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, то налогооблагаемая база должна определяться исходя из кадастровой стоимости. Причем в срок до 1 января 2020 г. законодательные органы всех субъектов РФ (кроме Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) должны установить единую дату начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости.

Таким образом до 2020 г. должен произойти окончательный переход к налогообложению недвижимости исходя из кадастровой стоимости. Это значительно увеличивает количество объектов, подлежащих ГКО и повышает требования к бесспорности ее результатов.

4.3. Эволюция системы кадастровой оценки в РФ

Поскольку до 2005 г. для целей земельного налогообложения не использовалась кадастровая стоимость, не было и необходимости в ее определении. Однако в 90-е гг. в качестве одной из форм платы за землю признавалась нормативная цена земли, установленная в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка). Соответственно, проводились работы по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли. Результатом такой оценки явились «Временные методические рекомендации по кадастровой оценке стоимости земельных участков», разработанные Роскомземом. При этом кадастровая стоимость земельного участка была определена как его рыночная стоимость.

В 1999 г. в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами Правительство РФ поручило Госкомзему РФ провести ГКО всех категорий земель в течение 3 лет, соответственно были разработаны и утверждены Правила проведения ГКО земель. В дальнейшем в порядке проведения ГКО можно выделить следующие этапы:

1) Период с 2000 по 2009 г.: ГКО проводится специалистами государственных органов и организаций (Госкомзем / Росземкадастр / Роснедвижимость / Росреестр, а также находящиеся в их ведении предприятия и организации). Периодичность ГКО не была установлена (требовалось провести 1-й тур), ее результаты должны были утверждаться органами исполнительной власти субъектов РФ. В процессе оценки проводилось оценочное зонирование территории, по результатам зонирования составлялась карта (схема) оценочных зон и устанавливалась кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. Рассмотрение всех споров по результатам ГКО относилось к компетенции судов. Начиная с 2007 г. к земельно-оценочным работам стали привлекаться независимые оценщики.

2) Период с 2010 по 2016 г. Передача полномочий по кадастровой оценке независимым оценщикам. Основные изменения: кадастровая оценка стала охватывать не только земельные участки, но и другие объекты недвижимости, учтенные в ГКН, а основная часть работ по проведению ГКО была возложена на независимых оценщиков (Росреестр и подведомственные ему ФГБУ продолжали выполнять кадастровую оценку только вновь учтенных и включенных в ГКН объектов, а также тех объектов, характеристики которых изменились). Федеральный закон об оценочной деятельности был дополнен главой 3.1 «Государственная кадастровая оценка». ГКО предполагала следующие этапы:

1. Принятие решения о проведении ГКО (исполнительный орган государственной власти субъекта федерации, а в отдельных случаях – орган местного самоуправления).

2. Формирование перечня объектов, подлежащих ГКО (Росреестр по запросу заказчика).

3. Определение оценщика-исполнителя по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора (лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки по законодательству об оценочной деятельности, законодательству РФ о контрактной системе в сфере закупок, договор страхования гражданской ответственности на сумму не менее 30 млн р. и срок не менее 3 лет).

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

5. Экспертиза отчета (проводится СРО, членом которой является оценщик).

6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости (заказчик).

7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в ГКН.

Была установлена периодичность ГКО: не реже чем 1 раз в течение 5 лет с даты проведения последней ГКО, но не чаще, чем 1 раз в 3 года, а для городов федерального значения – 2 года. Результаты кадастровой оценки могут быть оспорены в суде, а также в комиссии по рассмотрению споров (создается Росреестром). Причем граждане имеют право сразу обратиться в суд (минуя Комиссию), а юридические лица вначале обязаны обратиться в Комиссию и лишь при ее отрицательном решении – обратиться в суд.

Однако при реализации указанного порядка определения кадастровой стоимости возник ряд проблем, а именно: некачественная оценка иногородними исполнителями; затягивание сроков проведения работ при поиске подрядчиков; неспособность некоторых исполнителей произвести работы; отсутствие ответственности заказчиков за качество ГКО; объективная кадастровая оценка возможна только при непрерывном мониторинге рынка недвижимости, который при данной системе невозможен.

3) Период с 2017 по 2019 г. – переходный период. Проблемы в проведении ГКО независимыми оценщиками вызвали необходимость изменения порядка проведения ГКО. 1 января 2017 года вступил в силу Закон о кадастровой оценке, который предусматривает, что проводить ГКО будут бюджетные учреждения, созданные субъектами РФ. Причем такие учреждения за свой счет

должны возмещать убытки, причиненные в результате нарушений при определении кадастровой стоимости. Поскольку переход на новый порядок определения кадастровой стоимости связан с рядом организационных проблем, предусматривается 3-летний переходный период, в течение которого ГКО может проводиться как в соответствии с новым порядком (бюджетным учреждением), так и независимыми оценщиками.

4) Период с 1 января 2020 г. – предполагается проведение ГКО только бюджетными учреждениями.

Контрольные вопросы

1. Что такое рыночная стоимость недвижимости?
2. В чем отличия ликвидационной стоимости от рыночной?
3. Приведите понятие кадастровой стоимости.
4. Охарактеризуйте роль кадастровой стоимости в системе налогообложения
5. Приведите основные этапы эволюции системы кадастровой оценки в Российской Федерации.

ГЛАВА 5. СОВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

5.1. Современный порядок определения кадастровой стоимости

Согласно Закону о кадастровой оценке ГКО включает следующие этапы:

1) Принятие решения о проведении ГКО.

2) Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах ГКО.

3) Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Основой для определения кадастровой стоимости признана рыночная и иная информация, связанная с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

Принципы ГКО:

– единство методологии;
– непрерывность актуализации необходимых для проведения оценки сведений;

– независимость и открытость процедур каждого этапа ГКО;

– экономическая обоснованность и проверяемость полученных результатов.

Методическое сопровождение, выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере кадастровой оценки будет осуществлять Минэкономразвития РФ. Решение о проведении ГКО принимаются исполнительным органом субъекта федерации (возможности передать такое решение на местный уровень больше нет).

Надзор за проведением ГКО подробно регламентирован и возложен на органы регистрации прав.

Непосредственно ГКО проводится бюджетными учреждениями, созданными исключительно для целей такой оценки (они не вправе выступать в качестве исполнителя оценочных работ, регулируемых законом об оценочной деятельности). Периодичность проведения ГКО не изменилась (не реже 1 раза в 5 лет и не чаще 1 раза в 3 года), однако предусмотрена возможность проведения внеочередной ГКО (в случае снижения на 30 % и более индекса рынка недвижимости в регионе или в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в отношении 30 % и более учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта федерации).

Процесс очередной государственной кадастровой оценки осуществляется в следующей последовательности.

1) Уполномоченный орган субъекта РФ принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки.

Решение уполномоченного органа субъекта Российской Федерации о проведении государственной кадастровой оценки должно содержать следующие сведения:

1. Год проведения работ по определению кадастровой стоимости.

2. Вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.

3. Категория (категории) земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки.

4. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в случае принятия соответствующего решения при условии соблюдения периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

2) Бюджетное учреждение начинает подготовку к проведению государственной кадастровой оценке.

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости.

Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке.

Бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации.

Указанные органы и организации обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.

3) Орган регистрации прав готовит перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – перечень), формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

4) Бюджетное учреждение начинает определение кадастровой стоимости и готовит промежуточные отчетные документы (проект отчета).

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки (далее – дата определения кадастровой стоимости), является день, по состоянию на который сформирован перечень.

Бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации, в распоряжении которых имеется соответствующая информация.

Указанные органы обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, являющиеся проектом отчета, содержащие в том числе:

- информацию об объектах недвижимости, включенных в перечень;
- информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, (с указанием недостающей информации);
- описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости.

5) Размещение проекта отчета на сайте бюджетного учреждения и проверка его органом регистрации прав.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления промежуточных отчетных документов осуществляет их размещение на своем официальном сайте, а также направляет сведения о месте размещения таких документов и промежуточные отчетные документы в орган регистрации прав на электронном носителе в форме электронного документа.

Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету или об их несоответствии с указанием требований к отчету, которым не соответствуют промежуточные отчетные документы.

Бюджетное учреждение осуществляет устранение выявленного органом регистрации прав несоответствия требованиям к отчету и представляет в орган регистрации прав исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки.

6) Размещение проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки.

В случае соответствия промежуточных отчетных документов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету обеспечивает информирование о размещении промежуточных отчетных документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам.

7) Заинтересованные лица направляют замечания к промежуточным отчетным документам.

Замечания к промежуточным отчетным документам представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений и материалов в фонде данных государственной кадастровой оценки. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами.

По итогам рассмотрения замечания к промежуточным отчетным документам бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено замечание, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

8) Бюджетное учреждение составляет отчет об определении кадастровой стоимости.

Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет. Требования к отчету устанавливаются Минэкономразвития. Отчет составляется на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Бюджетное учреждение составляет отчет, включающий в себя справку, содержащую информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете или об отсутствии замечаний к промежуточным отчетным документам, а

также об исправлении выявленных органом регистрации прав нарушений требований к отчету.

9) Отчет направляется для проверки в орган регистрации прав.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления отчета направляет его на электронном носителе в форме электронного документа в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав в течение двадцати рабочих дней проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений.

В случае выявления нарушений требований к отчету бюджетное учреждение в течение десяти рабочих дней со дня получения предписания об устранении выявленных нарушений осуществляет их устранение и в течение трех рабочих дней направляет в орган регистрации прав отчет на электронном носителе в форме электронного документа для проведения повторной проверки.

10) В случае отсутствия нарушений требований, отчет направляется в уполномоченный орган субъекта РФ.

В случае, если нарушений требований к отчету не выявлено, бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав об отсутствии нарушений направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации три экземпляра отчета на электронном носителе в форме электронного документа и одну копию отчета на бумажном носителе.

11) Уполномоченный орган субъекта РФ утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости не могут быть утверждены в случае, если нарушения, выявленные органом регистрации прав не устранены.

12) Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации обеспечивает официальное опубликование акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

5.2. Особенности бюджетных учреждений, определяющих кадастровую стоимость и требования к его сотрудникам

Бюджетные учреждения наделяются следующими полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости:

- определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;
- предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;
- иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

Государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением убытков при недостаточности имущества бюджетного учреждения в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

На бюджетное учреждение возложены следующие обязанности:

- соблюдать требования федеральных законов и иных актов, регулирующих отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки;
- исследовать документацию, необходимую для определения кадастровой стоимости;
- хранить копии отчетов и документов, формируемых в ходе определения кадастровой стоимости, на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронных документов;

– хранить копии документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, на бумажном или электронном носителе либо на электронном носителе в форме электронных документов в течение не менее восьми лет со дня их составления;

– представлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов и документов, сформированных в ходе определения кадастровой стоимости, а также документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, правоохранным, судебным и иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

– представлять в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), имеющуюся в распоряжении бюджетного учреждения информацию, необходимую для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

– представлять ежеквартально в орган регистрации прав информацию о данных рынка недвижимости;

– исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

Работники бюджетного учреждения, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны отвечать следующим требованиям:

– иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в областях, перечень которых устанавливается Минэкономразвития;

– не иметь непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении, являться гражданами Российской Федерации, отвечать требованиям, перечисленным выше, а также отвечать одному из следующих основных требований:

– иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;

– иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации вправе установить дополнительные требования к работникам бюджетного учреждения, привлекаемым к определению кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и (или) оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости.

5.3. Порядок оспаривания кадастровой стоимости

Величина кадастровой стоимости может быть изменена по результатам рассмотрения заявлений, направляемых заинтересованными лицами:

- в само бюджетное учреждение;
- в комиссию по рассмотрению споров (создается уполномоченным органом субъекта федерации, но не обязательно);
- в суд.

При этом обращаться в суд можно без предварительного рассмотрения в комиссии или бюджетном учреждении.

Изменение кадастровой стоимости бюджетным учреждением. Кадастровая стоимость может быть изменена бюджетным учреждением по результатам трех возможных вариантов действий заинтересованных сторон:

- 1) Рассмотрение замечаний к проекту отчета.
- 2) Подготовка ответа на обращение о предоставлении разъяснений о порядке определения кадастровой стоимости.
- 3) Рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Замечания к промежуточным отчетным документам (проекту отчета) представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений и материалов в фонде данных государственной кадастровой оценки. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами.

По итогам рассмотрения замечания к промежуточным отчетным документам бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено замечание, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости в течение тридцати дней со дня поступления в бюджетное учреждение такого обращения.

С обращением о предоставлении разъяснений в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, такие ошибки подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения., допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения.

Решение бюджетного учреждения об исправлении ошибок может быть оспорено в суде.

Бюджетные учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, рассматривают обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

1) Единичная техническая ошибка (описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка), допущенная при определении кадастровой стоимости одного объекта недвижимости и повлиявшая на величину его кадастровой стоимости.

2) Системная техническая ошибка (описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка), допущенная при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости.

3) Единичная методологическая ошибка (несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке), допущенная при определении кадастровой стоимости одного объекта недвижимости и повлиявшая на величину его кадастровой стоимости.

4) Системная методологическая ошибка (несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке), допущенная при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости.

С обращением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

К обращению об исправлении ошибок прилагаются документы, подтверждающие наличие таких ошибок.

К обращению об исправлении ошибок может быть приложена декларация о характеристиках объекта недвижимости.

По итогам рассмотрения обращения об исправлении ошибки бюджетным учреждением могут быть приняты:

- решение о пересчете кадастровой стоимости;
- решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости, если наличие ошибок не выявлено.

По итогам рассмотрения обращения об исправлении системной ошибки бюджетным учреждением в течение шестидесяти дней с даты поступления указанного обращения осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено обращение об исправлении ошибок, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

В случае исправления ошибок допускается изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения.

Бюджетное учреждение рассматривает обращение об исправлении ошибок, в течение тридцати дней со дня его поступления. В случае необходимости получения дополнительной информации срок рассмотрения такого обращения может быть увеличен на тридцать дней, о чем бюджетное учреждение обязано уведомить лицо, направившее указанное обращение.

Решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения может быть оспорено в суде.

По итогам оспаривания решения бюджетного учреждения, бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости, если такие ошибки являются системными ошибками и (или) бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

Оспаривание кадастровой стоимости в Комиссии, создаваемой в субъекте РФ. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии по заявлению об оспаривании.

Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию или со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определенной в результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом о ГКО, или в соответствии со статьей 16 Федерального закона о ГКО.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В состав комиссии входят один представитель уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, один представитель органа регистрации прав и один представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации. В состав комиссии могут входить представители иных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, совета муниципальных образований субъекта Российской Федерации, предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, уполномоченного по правам человека в субъекте Российской Федерации. При этом лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы,

должны составлять не более половины членов состава комиссии. В состав комиссии должно быть включено не менее пяти членов.

К заявлению об оспаривании прилагаются:

– выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

– копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

– отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Срок рассмотрения комиссией заявления об оспаривании не может превышать тридцать дней со дня его поступления.

Комиссия вправе принять:

– решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

– решение об отклонении заявления об оспаривании.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствуют не менее половины ее членов.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов.

Решение комиссии может быть оспорено в суде.

Оспаривание кадастровой стоимости в суде. Порядок судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в целом совпадает с аналогичным порядком в Комиссии. Суды рассматривают заявления граждан и юридических лиц в соответствии с установленной подсудностью, а решения судов могут быть оспорены в судах вышестоящих инстанций.

Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

5.4. Основные положения Закона о государственной кадастровой оценке

Часть положений Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» рассмотрены в предыдущих пунктах данной главы. Помимо уже упомянутого, закон содержит следующие положения.

В законе приведены основные понятия, используемые в государственной кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка – совокупность установленных Федеральным законом процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном законом:

– принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

– определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее – отчет);

– утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Приведено понятие кадастровой стоимости. Указано, что кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Приведен порядок государственного регулирования и надзора в сфере государственной кадастровой оценки. Государственное регулирование проведения государственной кадастровой оценки в части нормативно-правового регулирования осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. В качестве такого органа выступает Минэкономразвития.

Указанный орган осуществляет: среди прочего разработку и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесение изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке.

Под федеральным государственным надзором за проведением государственной кадастровой оценки, в том числе за установленной периодичностью проведения государственной кадастровой оценки, понимается деятельность органа регистрации прав, направленная на предупреждение, выявление, пресечение нарушений порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, посредством организации и проведения проверок, а также принятие предусмотренных Федеральным законом мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

Приведен порядок определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, влекущих за собой изменение его кадастровой стоимости, направляет в бюджетное учреждение информацию о таких сведениях.

Определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном настоящей статьей, осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня поступления из

органа регистрации прав в бюджетное учреждение сведений об объекте недвижимости, за исключением случая недостаточности информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

При недостаточности информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении дополнительной информации в соответствующие органы. Указанные органы обязаны по запросу бюджетного учреждения предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного запроса.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня определения кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном настоящей статьей, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Приведен порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости. Орган регистрации прав в течение двадцати рабочих дней со дня получения сведений о кадастровой стоимости, но не позднее 1 января года, следующего за годом определения кадастровой стоимости, определенной в результате проведения государственной кадастровой оценки или в порядке, предусмотренном статьями 16, 19, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона, осуществляет внесение в Единый государственный реестр недвижимости таких сведений, в том числе о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление об оспаривании).

Указаны особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Для целей выявления необходимости проведения внеочередной государственной кадастровой оценки в субъекте Российской Федерации орган регистрации прав ежеквартально рассчитывает и в течение пяти рабочих дней с даты расчета публикует индекс рынка недвижимости в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации обязан принять решение о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки.

Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится также в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости, которые расположены на территории субъекта Российской Федерации и сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке в порядке, предусмотренном Федеральным законом, с учетом следующих особенностей:

1) Определение кадастровой стоимости при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки осуществляется в течение трех месяцев со дня опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости.

2) Перечень формируется по состоянию на день опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости.

3) Размещение промежуточных отчетных документов при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки не осуществляется.

Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости на дату проведения такой оценки.

В случае превышения кадастровой стоимости, полученной в ходе проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, над кадастровой стоимостью, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости на дату проведения такой оценки, кадастровая стоимость не изменяется.

Приведен порядок предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости. Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости в течение тридцати дней со дня поступления в бюджетное учреждение такого обращения.

С обращением о предоставлении разъяснений в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, такие ошибки подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения., допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения.

Решение бюджетного учреждения об исправлении ошибок может быть оспорено в суде.

Указан порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки. Ведение фонда данных государственной кадастровой оценки осуществляется органом регистрации прав.

Орган регистрации прав обеспечивает включение в фонд данных государственной кадастровой оценки сведений и материалов, поступающих в такой орган в соответствии со

В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган регистрации прав обеспечивает проведение мониторинга рынка недвижимости.

Контрольные вопросы

1. Приведите основные этапы государственной кадастровой оценки.
2. Охарактеризуйте последовательность процесса очередной государственной кадастровой оценки.
3. С какой периодичностью осуществляется очередная государственная кадастровая оценка?
4. В каких случаях проводится внеочередная кадастровая оценка?
5. Каким требованиям должны соответствовать сотрудники государственных бюджетных учреждений, осуществляющих государственную кадастровую оценку?
6. Каким образом можно оспорить результаты государственной кадастровой оценки?

ГЛАВА 6. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. 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.

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

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.

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.

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 согласо-

вания итоговая величина стоимости определяется как средневзвешенная величина стоимостей, определенных разными подходами, с присвоением каждому из подходов удельных весов, соответствующих их степени достоверности.

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.

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.

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.

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.

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

6.2. 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 сторон 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.

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.

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.

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.

6.3. 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 четыре 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 большое 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 то же 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 является 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 превалировании 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 можно 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 течение 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 различаться.

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 требованиям 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 несоразмерный 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 при-

емлемую 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 в обязательном порядке 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.

Напомним, что кадастровая стоимость определяется исходя из фактического варианта использования объекта недвижимости. Таким образом, при определении кадастровой стоимости наиболее эффективный вариант использования объекта не учитывается.

Контрольные вопросы

1. Чем цена отличается от стоимости?
2. Что такое объект-аналог?
3. В чем смысл принципа замещения?
4. Что такое наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости?
5. Какой подход основывается на принципе ожидания?

ГЛАВА 7. ОБЩИЙ ПОРЯДОК РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. ГРУППИРОВКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

7.1. Общий порядок расчета кадастровой стоимости

Основным нормативным документом, регламентирующим процесс расчета кадастровой стоимости, являются Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226.

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

1. Определение ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее – ценообразующие факторы). Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:
 - факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
 - факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
 - факторы, характеризующие объект недвижимости.
2. Первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями.
3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.
4. Сбор рыночной информации.

Для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (далее – информация о внешней среде объектов недвижимости);
- информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);
- иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

5. Группировка объектов недвижимости.
6. Построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости.
7. Анализ качества модели оценки кадастровой стоимости.
8. Расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в пункте 8.1 указаний.
9. Анализ результатов определения кадастровой стоимости.
10. Составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

7.2. Группировка земельных участков для целей ГКО

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам).

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов согласно приложению № 1 к Указаниям:

- сегмент 1 «Сельскохозяйственное использование»;
- сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- сегмент 3 «Общественное использование»;
- сегмент 4 «Предпринимательство»;
- сегмент 5 «Отдых (рекреация)»;
- сегмент 6 «Производственная деятельность»;
- сегмент 7 «Транспорт»;
- сегмент 8 «Обеспечение обороны и безопасности»;
- сегмент 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- сегмент 10 «Использование лесов»;
- сегмент 11 «Водные объекты»;
- сегмент 12 «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- сегмент 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;
- сегмент 14 «Иное использование» – вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

Все земельные участки группируются с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD,

где AA:BBB – сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) – обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям;

CC – номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD – номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательна к указанию для всех земельных участков.

7. 3. Группировка объектов капитального строительства для целей ГКО

Рекомендуемые коды для ОКС, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы), приведены для целей Указаний в приложении № 2 к Указаниям.

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

XX:УУУ:ZZZZ...ТТ,

где XX:УУУ – сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) – обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям;

ZZZZ – обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Указаний в соответствии с приложением № 2 к Указаниям;

ТТ – номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

При проведении группировки ОКС и ЕНК следует разделять в отдельные подгруппы объекты недвижимости, строительство которых завершено, и ОНС, а также объекты, точное местоположение которых возможно установить, и объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;
- возможно установить до уровня улицы;
- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах, численностью до 1 тыс. человек, отнесенных к подгруппе объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня населенного пункта, за исключением населенных пунктов численностью до 1 тыс. человек;
- возможно установить только до уровня муниципального образования;
- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

В зависимости от субъекта Российской Федерации (муниципального образования) разделение на группы (подгруппы) производится по принципу:

- объекты, расположенные в административном центре (столице) субъекта Российской Федерации (крупном торгово-промышленном городе);
- объекты, расположенные в крупных и крупнейших городских населенных пунктах, численностью от 100 тыс. человек;
- объекты, расположенные в средних городских населенных пунктах, численностью от 50 до 100 тыс. человек;
- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;
- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, численностью от 1 тыс. человек;
- объекты, расположенные в средних сельских населенных пунктах, численностью от 200 до 1 тыс. человек;
- объекты, расположенные в прочих сельских населенных пунктах и на межселенной территории.

Для всех групп (подгрупп) следует выделять уровень группировки с разбивкой на группы (подгруппы) объектов типовой застройки, а также объектов индивидуальной (уникальной) застройки.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (XX:УУУ) обязательна к указанию для всех ОКС.

Контрольные вопросы

1. В какой последовательности определяется кадастровая стоимость?
2. Какие типы ценообразующих факторов вы знаете?
3. Для чего нужна группировка?
4. Можно ли объект недвижимости отнести одновременно к нескольким группам?
5. Каким нормативным актом нужно воспользоваться для первичной группировки объектов недвижимости?

ГЛАВА 8. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. Основные подходы к оценке недвижимости

Качественный уровень оценки зависит от множества факторов, среди которых немаловажным является выбор подхода, соответствующего поставленным целям. В кадастровой оценке, как и в оценке рыночной стоимости недвижимости, применяются три стандартных подхода:

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

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 свой-

ства, 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.

8.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход в практике оценки недвижимости получил широкое применение. Основным методом этого подхода, используемым в рыночной оценке, 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 м² общей площади; 1 м² полезной площади, 1 м³ 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 скорректированных 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 выскакивающих 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 с учетом количества и абсолютной величины произведенных корректировок.

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

8.3. Методы сравнительного подхода, используемые в государственной кадастровой оценке

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, при оценке ОКС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных участков и ЕНК в случае отсутствия рынка недвижимости.

При кадастровой оценке объектов недвижимости используются следующие методы сравнительного подхода.

1. Метод статистического (регрессионного) моделирования.

Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

- определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
- определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
- определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- анализ показателей качества статистической модели.

Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n;$$

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

$$Y = \alpha_0 X_1^{\alpha_1} \dots X_n^{\alpha_n};$$

3) экспоненциальной:

$$Y = \alpha_0 e^{\alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n},$$

где Y – модельное значение зависимой переменной;

X_1, \dots, X_n – ценообразующие факторы объектов недвижимости;

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$ – коэффициенты модели.

Анализ качества статистической модели.

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

– учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

– обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;

– соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

– по t-критерию Стьюдента;

– по средней ошибке аппроксимации;

– по коэффициенту детерминации R^2 ;

– по расчетному значению F-критерия Фишера.

Показатели R^2 , F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельно значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки.

При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

2. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости (далее – статистическая модель) рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости. При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

– определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;

- определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- проводится типологизация объектов недвижимости;
- формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
- определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
- корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

3. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

- определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
- определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;
- кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале – в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

В рамках данного метода средние значения УПКС могут определяться с учетом известных характеристик объекта недвижимости (материал стен, этаж (этажность), вид разрешенного использования, местоположение и прочее).

4. Метод индексации прошлых результатов.

Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для ОКС, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 8.6 Методических указаний по государственной кадастровой оценке.

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

8.4. Построение статистической модели для определения кадастровой стоимости недвижимости (на примере линейной модели)

Поскольку моделирование требует достаточно сложных и объемных математических расчетов, в настоящее время оно осуществляется при помощи компьютерной техники. Расчеты могут быть выполнены при помощи стандартного программного обеспечения Excel. Построение модели производится в следующей последовательности:

1-й этап. Сбор рыночной информации об объектах-аналогах, значениях ценообразующих факторов, представление информации в форме, пригодной для обработки в Excel.

Для построения модели проводится анализ рынка недвижимости и собираются данные об объектах-аналогах (в нашем случае – земельных участках). По объектам-аналогам необходима информация о значениях ценообразующих факторов (в нашем случае – это площадь земельного участка, расстояние до центра города, наличие коммуникаций). Для того, чтобы была возможность построить модель при помощи Excel, данные о ценообразующих факторах должны быть формализованы (представлены в числовой форме). Соответственно, площадь указывается в квадратных метрах, расстояние от центра – в километрах, в случае наличия коммуникаций ставится «1», в случае их отсутствия – «0».

Для обработки полученных значений они представляются в табличной форме, соответственно в первой колонке таблицы представлены значения стоимости объектов-аналогов (Y), во второй колонке – площадь земельного участка (X1), в третьей – расстояние от центра города (X2), в четвертой – наличие коммуникаций (X3).

2-й этап. Построение графика зависимости, выяснение вида зависимости и модели.

Для построения поля корреляции можно воспользоваться Excel:

1. Вводятся исходные данные (учебная выборка).

2. Выделяется область ячеек, содержащих данные (ячейки с цифрами, без заголовков).

3. Выбирается: Вставка/точечная диаграмма. Анализ показывает наличие зависимости, близкой к прямолинейной.

4. Для расчета параметров уравнения линейной регрессии используется линейная (аддитивная) модель:

$$Y = A_0 + A_1X_1 + \dots + A_nX_n,$$

где Y – зависимая переменная (рыночная (удельная) цена или стоимость земельных участков);

X_1, \dots, X_n – ценообразующие факторы земельных участков;

A_0, A_1, \dots, A_n – коэффициенты модели.

5. На графике видно, что несколько точек «выпадают» из общей закономерности. Такие «выскакивающие» значения возникают под воздействием случайных факторов (опечатки, необходимость срочной продажи, завышение цены продавцом и т.п.). При выявлении «выскакивающих» значений данные о земельных участках, которым соответствуют эти значения, удаляются из учебной выборки. Такая операция позволяет увеличить точность расчетов по модели.

3-й этап. Производим расчет коэффициентов модели.

Для расчета коэффициентов модели и проверки ее качества возможны два варианта расчетов

С помощью встроенной статистической функции «ЛИНЕЙН»:

- откройте существующий файл, содержащий аналитические данные;
- выберите область пустых ячеек $5*N$ (где 5 – количество строк, N – количество параметров) для вывода результатов регрессионной статистики;
- в главном меню выберите **Формулы**;
- выберите **Другие функции/Статистические**, в окне **функция** – «**ЛИНЕЙН**». Щелкните по кнопке **ОК**;
- заполните аргументы функции:
 - известные значения «у» – диапазон, содержащий данные результативного признака (стоимость недвижимости);
 - известные значения «х» – диапазон, содержащий данные факторного признака (диапазон ячеек с характеристиками объектов: площадь, расстояние от центра, наличие или отсутствие коммуникаций);
 - константа = 1 (рассчитывается свободный член уравнения), в случае указания константы = 0, в модели свободный член уравнения будет отсутствовать;
 - статистика = 1 (выводится дополнительная информация регрессионного анализа);
 - **ОК**.

В левой верхней ячейке выделенной области появится первый элемент итоговой таблицы. Чтобы раскрыть всю таблицу, нажмите на клавишу «**F2**» (или «**Fn**» и «**F2**»), а затем на комбинацию клавиш «**Ctrl**» + «**Shift**» + «**Enter**».

Дополнительная регрессионная статистика будет выводиться в порядке, указанном в следующей схеме по строкам:

- значение коэффициентов переменных (в обратном порядке, сначала X_3 , затем X_2 , затем X_1); значение коэффициента (свободный член уравнения);
- среднеквадратичное отклонение коэффициентов;
- коэффициент детерминации (объясняет, на сколько процентов вариация «у» определяется вариацией факторов «х»); среднеквадратичное отклонение «у»; коэффициент корреляции рассчитывается как квадратный корень коэффициента детерминации;
- F – статистика; число степеней свободы;
- регрессионная сумма квадратов; остаточная сумма квадратов.

С помощью пакета Excel «Анализ данных» во вкладке «Данные».

По умолчанию пакет «Анализ данных» может быть не активирован, для его активации необходимо выполнить следующие действия:

- заходим во вкладку «Файл»;
- в открывшемся окне нажимаем «**Параметры**»;
- в окне параметров нажимаем «**Надстройки**»;
- в параметре «**Управление**» указываем «**Надстройки Excel**», нажимаем «**Перейти**»;
- в открывшемся окне поставить галочку у пункта «**Пакет анализа**» и нажать **ОК**.

Для работы с пакетом:

- заходим во вкладку «Данные»;
- выбираем «**Анализ данных**»;
- выбираем пункт «**Регрессия**», нажимаем **ОК**;
- в строке «**Входной интервал У**» вносим значения стоимости (выделяем диапазон ячеек из 1-й колонки со стоимостью объектов);
- в строке «**Входной интервал Х**» вносим значения ценообразующих факторов (выделяем диапазон ячеек из остальных колонок с ценообразующими факторами);
- если есть необходимость убрать свободный член уравнения ставим галочку в строке «**Константа-ноль**», если такой необходимости нет – галочку не ставим;
- нажимаем **ОК**;
- результаты расчета будут представлены на новом листе Excel, в таблицах указаны обозначения.

4-й этап. Анализ качества полученной модели. При необходимости – исключение незначимых коэффициентов (факторов).

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять

на изменение стоимости (в данном случае для целей учебной выборки предположим, что все значимые ценообразующие факторы учтены);

– обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов:

- знак при свободном члене уравнения «+», значение свободного члена – положительное. Это означает, что положительная стоимость возникнет даже у земельного участка, площадью 0 квадратных метров, что с точки зрения рыночного ценообразования не соответствует влиянию ценообразующего фактора «площадь земельного участка»;

- знак при коэффициенте X_1 «+», знак соответствует влиянию ценообразующего фактора «Площадь участка» (чем больше площадь – тем дороже;

- знак при коэффициенте X_2 «-», знак соответствует влиянию ценообразующего фактора «Расстояние до центра» (чем больше расстояние до центра города – тем дешевле);

- знак при коэффициенте X_3 «+», знак соответствует влиянию ценообразующего фактора «Наличие коммуникаций» (наличие коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка);

– соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости (график функции имеет линейный характер, построена линейная модель):

1) По t-критерию Стьюдента. Проверяем значения, находящиеся в колонке t-статистика на их соответствие значениям из таблицы в зависимости от количества степеней свободы (наблюдений). В случае, если расчетное значение t-критерия для какого-либо коэффициента (фактора) больше табличного, данный фактор является значимым для результирующего показателя (в нашем случае – достаточно сильно влияет на величину стоимости земельного участка). Если же расчетное значение t-критерия для какого-либо коэффициента (фактора) меньше табличного, данный коэффициент (фактор) является незначимым и его следует исключить из модели и заново рассчитать ее параметры. При сравнении знак расчетного t-критерия не имеет значения, сравнение производится по абсолютному значению.

2) По средней ошибке аппроксимации. Средняя ошибка аппроксимации показывает среднее отклонение расчетных значений (рассчитанных по полученной модели) от фактических (полученных из анализа рынка). Расчет показателя может быть осуществлен по формуле:

$$A = \sum_{i=1}^n |Y_i - U_{xi}| : Y_i / n,$$

где Y_i – фактическое значение стоимости;

U_{xi} – расчетное значение стоимости по модели;

n – количество значений в выборке.

При средней ошибке аппроксимации в 5–7 % подбор вида статистической модели признается хорошим, ошибка аппроксимации в 8–10 % считается повышенной, но допустимой.

Для проверки модели по данному показателю осуществляем определение расчетных значений стоимости земельных участков для участков в составе учебной выборке и по разнице между фактическими и расчетными значениями определяем среднюю ошибку аппроксимации.

3) По коэффициенту детерминации R^2 . Коэффициент детерминации рассчитывается Excel автоматически, чем ближе его значение к 1, тем качественнее модель:

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (Y_{xi} - Y_{cp})^2}{\sum_{i=1}^n (Y_i - Y_{cp})^2},$$

где Y_{cp} – среднее значение по выборке.

4) По расчетному значению F-критерия Фишера.

Проверяем значение, находящееся в колонке F на его соответствие значению из таблицы F-критерия Фишера. В случае если расчетное значение больше табличного, модель признается статистически значимой, в противном случае – статистически незначимой.

8.5. 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. Для использования затратного подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

В общем виде 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 предпринимателя (ПП) с учетом накопленного износа ($I_{накопл}$) по формуле:

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

Применение затратного подхода для кадастровой оценки недвижимости имеет свои особенности. Основной из них является то, что поскольку кадастровая стоимость используется в основном для целей налогообложения, а согласно российскому налоговому законодательству, земельный участок и объект капитального строительства – объекты для обложения разными налогами, то и кадастровая стоимость их определяется отдельно (в отличие от классической рыночной оценки, которая, как правило, рассматривает земельный участок и ОКС как единый объект недвижимости).

Затратный подход в кадастровой оценке в основном используется при определении кадастровой стоимости ОКС, соответственно расчет стоимости объекта капитального строительства производится по формуле:

$$C_{окс} = C_c + ПП - I_{накопл},$$

где $C_{окс}$ – кадастровая стоимость объекта капитального строительства;

C_c – затраты на строительство;

ПП – прибыль предпринимателя;

$I_{накопл}$ – накопленный совокупный износ.

Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

– земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;

– земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);

– земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

В указанных случаях стоимость земельного участка определяется как сумма затрат, связанных с межеванием земельного участка и затрат, связанных с оформлением прав на земельный участок.

Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов.

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной схемы, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

При определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчета использовать затраты на замещение. В рамках индивидуального определения кадастровой стоимости возможно использовать затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводство представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение точной копии объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период строительства рекомендуется считать собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) может быть рассчитан методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

При расчете величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек необходимо учитывать все инвестиции, связанные с созданием объекта недвижимости, включая инвестиции, необходимые для приобретения прав на земельный участок, время, необходимое для проведения инженерно-изыскательских и проектных работ, а также согласования проекта.

Формула расчета прибыли предпринимателя:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta i * ((1 + Y)^{n-(i-0,5)} - 1) ,$$

где ПП – прибыль предпринимателя, %;

Δi – доля инвестиций в i -й период в объект недвижимости, %;

i – порядковый номер периода;

n – количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y – норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Затраты на проектно-изыскательские работы и строительные-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. При проведении индивидуальной оценки используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Возможно использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

Физический износ – утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ рассчитывается на основании данных технической документации. При использовании данных технической документации следует учитывать дату заполнения этой документации. При использовании ретроспективных данных (дата заполнения которых отстоит более чем на 1 год от даты определения кадастровой стоимости) необходимо ввести корректировку на состояние. При наличии достаточного количества данных о физическом износе объектов рекомендуется построить модель накопления износа объектами одной группы (подгруппы) в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, депрессивные территории).

При отсутствии достаточного для моделирования количества данных допускается использование моделей накопления физического износа, приведенных для целей Указаний в приложении № 8 к Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке (далее – Указания).

Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} K_m,$$

где ФизИз – величина физического износа объекта;

ЭфВ – эффективный возраст объекта – хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ – срок экономической жизни объекта – срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, приведен для целей Указаний в приложении № 9 к Указаниям;

K_m – коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей Указаний предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, и принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости – 0,7;
- для прочих объектов недвижимости – 0,6.

Для достижения целей определения кадастровой стоимости допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости. При этом следует учитывать, что максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов недвижимости, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса, факт их аварийного и (или) ветхого состояния.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100 % от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 %, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 %.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

Функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

В случае когда в силу отсутствия достаточной рыночной информации достоверно определить функциональное устаревание невозможно, учитывается физический износ и внешний (экономический) износ, величина которых моделируется на основании косвенных признаков, или физический износ моделируется

на основании документов технической инвентаризации с приведением величины износа к дате определения кадастровой стоимости.

При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет кадастровой стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям, в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий и (или) отличающихся по виду использования.

Оценка встроенных и встроенно-пристроенных помещений в рамках затратного подхода производится как для отдельно стоящих объектов недвижимости соответствующей функции с проведением корректировок на наличие общих конструктивных элементов (стен, крыши, фундаментов, перекрытий).

Оценка ОНС проводится как для объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности ОНС, дату начала строительного производства (выдачи разрешения на строительство), дату приостановки строительного-монтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации ОНС.

Процент готовности ОНС (при отсутствии документального подтверждения) может быть рассчитан как отношение общей продолжительности срока, прошедшего с получения разрешения на строительство (или начала строительства) к общему сроку проектно-изыскательских работ, согласований и строительного-монтажных работ (нормативного или типичного для данного субъекта Российской Федерации). В случае если отношение равно или превышает 100 %, объект недвижимости оценивается как готовый к использованию. Время на ввод объекта в эксплуатацию или на завершение работ, связанных с отклонением фактического срока реализации строительства объекта недвижимости от нормативного или рыночного срока, в расчетах не учитывается.

Степень готовности ОНС рассчитывается исходя из сроков, необходимых для реализации строительного проекта по созданию объекта недвижимости, включая сроки проектно-изыскательских, строительного-монтажных и (при необходимости) пусконаладочных работ. Продолжительность проектно-изыскательских работ, включая согласование и утверждение проекта, принимается на основании рыночных или справочных (нормативных) данных.

Продолжительность строительного-монтажных работ принимается на основании рыночных данных или в соответствии с данными, приведенными для целей Указаний в приложении № 10 к Указаниям.

Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительные-монтажные работы, применяемых в

сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

В случае наличия нескольких сметных нормативов применяются в первую очередь территориальные (региональные) сметные нормативы. В случае их отсутствия или если они не утверждены, осуществляется выбор иных справочников по затратам на строительство и обоснование такого выбора.

При пересчете показателей справочников рекомендуется использовать индексы пересчета сметной стоимости строительства региональных центров по ценнообразованию в строительстве.

При проведении расчетов возможно использовать государственные справочники сметной стоимости строительства, в том числе:

- укрупненных нормативов цен строительства (НЦС);
- укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС);
- укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-87).

Допускается использование справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС) при условии введения поправочных коэффициентов, помимо коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены на дату определения кадастровой стоимости, на изменение структуры накладных расходов в строительстве, возможных отчислений, связанных со страхованием строительных рисков, и прочих поправок, отражающих изменение в сметном нормировании в строительстве по отношению к году издания справочника.

Пересчет из цен справочников УПВС осуществляется по формуле:

$$C_{\text{СТР}}^{69} = C_{\text{уд}}^{69} \times V_{\text{СТР}} \times K_i \times I_{84/69} \times I_{\text{Д.О./84}} \times (1 + \text{ДКЗ}),$$

где $C_{\text{СТР}}^{69}$ – показатель затрат на создание (стоимость строительства) объекта недвижимости;

$C_{\text{уд}}^{69}$ – удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., рублей на величину площади, объема, иной характеристики;

$V_{\text{СТР}}$ – площадь, объем, иная подобная характеристика, м³ и пр.;

K_i – поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта недвижимости от аналогичного объекта в справочнике УПВС;

$I_{84/69}$ – индекс пересчета стоимости 1969 г. в цены 1984 г.;

$I_{\text{Д.О./84}}$ – индекс пересчета стоимости 1984 г. в цены на дату определения кадастровой стоимости;

ДКЗ – дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Справочники УПВС не применяются для объектов недвижимости, построенных после 2000 г.

Моделирование затрат на создание объекта недвижимости производится при наличии признаков внешнего устаревания исходя из рыночных данных по

продаже объектов недвижимости (земельных участков с улучшениями) путем выделения доли в стоимости, приходящейся на ОКС, и проведения корректировок, учитывающих его состояние. Использование результатов моделирования затрат на создание объектов недвижимости для определения кадастровой стоимости допускается только в случаях получения результатов моделирования по аналогичным объектам, отличающихся не более чем на 10 % от среднего значения результатов моделирования, при этом:

– количество объектов недвижимости, на основании которых проводится моделирование, должно быть не менее 50 % от общего количества подобранных аналогичных объектов;

– количество объектов недвижимости для каждой выборки должно быть достаточным для недопущения изменения результата расчета при добавлении новых аналогичных объектов.

При моделировании затрат на строительство учитывается коэффициент влияния местных условий строительства (соотношение смоделированных цен продаж объектов недвижимости и справочных показателей стоимости строительства), отражающий величину внешнего устаревания и (или) изменение величины затрат на создание объектов по отношению к справочным показателям этих затрат на строительство. При этом величина внешнего устаревания не должна рассчитываться отдельно. Допускается распространять величину внешнего устаревания, рассчитанную для одних групп объектов, на другие группы (подгруппы), схожие по функции использования или параметрам ценообразования.

8.6. 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, генери-

рующим доход. В то же 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 превышают значения, отмеченные в договоре. Например, арендная плата содержит в себе оплату за 100 кВт·ч 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 течение 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 их износ будет учтен при продаже объекта недвижимости.

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

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

Потенциальный валовой доход		
Плановая аренда		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. При этом 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 дохода. 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 величину 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:

$$V = \text{ЧОД} / R_o,$$

где ЧОД – чистый операционный доход;

R_o – 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 продажи, затем находится значение R_0 , как среднее значение коэффициентов капитализации по объектам-аналогам.

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

$$R_0 = M \times R_m + (1 - M) \times R_e,$$

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:

$$R_0 = L \times R_L + B \times R_B,$$

где L – доля стоимости земли в общей стоимости собственности;

R_L – коэффициент капитализации для земли;

B – доля стоимости здания в общей стоимости собственности;

R_B – 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:

– оценщик стремится сократить его продолжительность для обеспечения большей реалистичности прогнозов;

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

– 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;

– продолжительность прогнозного периода должна соответствовать сроку службы объекта;

– 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:

– чистый операционный доход;

– 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:

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

где *выручка* – выручка от продажи объекта в конце прогнозного периода;

$\text{ЧОД}(n+1)$ – 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:

$$i = БС + ПР + ПЛ + ПУ,$$

где 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 упрощение 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 (так же 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 инвестиций 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:

$$R = i + 1/Тост.$$

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:

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

где 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.

$$A = D \cdot a,$$

где D – относительное изменение стоимости за расчетный период T_r ;
 $a = 1/T_r$ – норма возврата капитала.

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

Ипотечно-инвестиционная модель Элвуда:

$$R = \frac{i - M(i + PRN \cdot SFF - R_m) - D_0 \cdot SFF}{1 + D_i \cdot j}$$

где j – коэффициент стабилизации дохода, приводит регулярно изменяющийся денежный поток к эквивалентному постоянному;

D_0 – изменение стоимости собственности;

D_i – 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;

R_m – ипотечная постоянная.

8.7. Особенности применения доходного подхода при кадастровой оценке

При кадастровой оценке доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

Использование доходного подхода возможно как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого – второй.

Методические указания по государственной кадастровой оценке рекомендуют при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости использовать два метода доходного подхода:

- 1) методом прямой капитализации;
- 2) методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации по объектам недвижимости. Общая ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка соотношением годового чистого операционного дохода от сдачи аналогичных объектов недвижимости в аренду и цен сопоставимых сделок (предложений) за аналогичные объекты недвижимости. В случае невозможности рассчитать чистый операционный доход и (или) ставки капитализации на основании рыночной информации применяются показатели, указанные для целей Указаний в приложениях № 11 и № 12 к Указаниям, в случае если они подтверждаются данными соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Для объектов недвижимости с ярко выраженными колебаниями доходов рекомендуется использовать расчет дисконтированием денежных потоков. При расчете дисконтированием денежных потоков рекомендуется использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель определения кадастровой стоимости закладывать прогнозную инфляцию в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

В случае невозможности определения ставок дисконтирования на основе достоверной информации об условиях продажи объектов недвижимости с действующими договорами аренды в качестве ставки дисконтирования возможно использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок.

В случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано. При этом также необходимо обосновать использование изложенных в Указаниях методов.

8.8. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

В случае если имеются основанные на конкретных фактах и юридически разрешенных условиях использования территории основания полагать, что вид использования объекта недвижимости изменится (учет будущего развития за счет изменения вида использования) и это изменение приведет к более высоким доходам от использования данного объекта или его продажи (отчуждения), следует учитывать это при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

Для объектов, стоимость которых преимущественно формируется за счет предпринимательской деятельности (гостиничные комплексы, санаторно-курортные объекты, автозаправочные станции, объекты общественного питания, производственные комплексы и прочее), при использовании сравнительного и доходного подходов следует исключать в том числе вклад предпринимательской деятельности в стоимость объекта недвижимости, а также долю стоимости движимого имущества, являющегося самостоятельным объектом имущественного налогообложения.

Оценка земельных участков, являющихся частью единого производственно-технологического комплекса (условно сформированный единый объект недвижимости на основании устойчивых производственно-технологических и иных связей), проводится на основе оценки всего комплекса. Стоимость конкретного земельного участка или другого объекта недвижимости, входящих в состав единого производственно-технологического комплекса, рассчитывается соразмерно их вкладу в генерирование доходов от данного комплекса и (или) затрат на их создание и (или) пропорционально их доли площади или другим физическим характеристикам. В случае существенного (более 20 %) расхождения результатов расчета в рамках затратного и других подходов к оценке рассматриваемых объектов необходимо провести анализ причин такого расхождения и провести необходимые корректировки. Все доходы сверх достаточных (обоснованных рынком) для компенсации затрат на создание рассматриваемого комплекса с учетом величины предпринимательской прибыли рекомендуется относить к доходам от предпринимательской деятельности и не учитывать в стоимости объектов недвижимости.

При проведении индивидуальной оценки ОКС к основному объекту ОКС следует относить вспомогательные объекты, не являющиеся самостоятельными объектами кадастрового учета.

Оценка сооружений преимущественно проводится с использованием затратного подхода. Возможно использование доходного и сравнительного подходов, однако при этом следует учитывать возможное влияние на результат расчета

в том числе движимого имущества, а также объектов, которые могут быть самостоятельными объектами кадастрового учета, в том числе земельных участков.

В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

Контрольные вопросы

1. В чем смысл сравнительного подхода к оценке недвижимости?
2. Охарактеризуйте метод статистического (регрессионного) моделирования.
3. Приведите особенности реализации затратного подхода для кадастровой оценки недвижимости?
4. Какие виды износа вы знаете?
5. В чем смысл доходного подхода к оценке недвижимости?
6. Какие методы доходного подхода рекомендуется применять для целей кадастровой оценки?

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1, 2.

Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ.

Международные стандарты оценки. – 6-е изд. – Москва, 2004.

Методические указания о государственной кадастровой оценке : утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226.

О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.).

Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков. – Москва, 2005.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» : утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» : утв. приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 388.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., испр. – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : учебник / В.А. Горемыкин. 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт ; ИД Юрайт, 2011. – 833 с. – Сер. : Основы наук.

Гранова И.В. Оценка недвижимости / И.В. Гранова. – Санкт-Петербург : Питер, 2001. – 208 с. – (Сер. Учебное пособие).

Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – Москва : Питер, 2001. – 334 с.

Григорьева Л.О. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Л.О. Григорьева, М.А. Федотова, Г.В. Хомкалов. – Москва ; Иркутск ; Улан-Удэ : Изд-во БГУЭП, 2003. – 184 с.

Есипов В.Е., Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости. – Москва : Кнорус, 2014. – 751 с.

Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости : учеб. пособие / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Кнорус, 2010. – 240 с.

Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости : учеб.-метод. пособие / Л.Л. Игнатов. – 3-е изд., испр. и доп. – Москва : Изд-во МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2003. – 168 с.

Копылова В.В. Экономика недвижимости : учеб. пособие / В.В. Копылова, Б.М. Бедин. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2004. – 226 с.

Кузьминых В.Н. Оценка недвижимого имущества : учеб.-метод. пособие / В.Н. Кузьминых. – Новосибирск : Изд. агентство НПО «Сибинтел», 2004. – 65 с.

Кузьминых В.Н. Оценка рыночной стоимости земельных участков : учеб.-метод. пособие / В.Н. Кузьминых. – Новосибирск : Изд. агентство НПО «Сибинтел», 2004. – 153 с.

Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: учеб.-практ. пособие / В.Н. Кузьминых. – Новосибирск : Изд. агентство НПО «Сибинтел», 2004. – 269 с.

Липски С.А. Правовое регулирование проведения государственной кадастровой оценки : учеб. пособие / С.А. Липски. – Саратов, 2018.

Основы оценки недвижимости: конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости / под ред. Ю.В. Бейлезон. – Москва, 2010.

Маховикова Г.А. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – Москва : Кнорус, 2009. – 304 с.

Озеров, Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности : учеб. пособие / Е.С. Озеров. – Санкт-Петербург : Изд-во Политехн. ун-та, 2013. – 367 с.

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаул. – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с.

Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – Москва : Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

Панкратьева Е.А. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Е.А. Панкратьева, Б.М. Бедин, Л. Пенко. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2009. – 201 с.

Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – Москва, 1990.

Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учеб. пособие / А.В. Пылаева. – Нижний Новгород, 2015.

Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учеб. пособие / А.В. Пылаева. – Нижний Новгород, 2014.

Смагин В.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. – Москва : Эксмо, 2007. – 240 с. – (Полный курс за 3 дня).

Симионов Ю.Ф. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов / Ю.Ф. Симионов, Л. Б. Домрачев. – Москва : ИКЦ «МарТ», Ростов-на-Дону : Изд. центр «МарТ», 2004. – 224 с. (Сер.: Экономика и управление).

Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса : учебник / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – Москва : Ассоц. авт. и издателей «Тандем» : ЭКМОС, 2000. – 352 с.

Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2007. – 155 с.

Щербакова Н.А. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Н.А. Щербакова. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2002. – 320 с.

Экономика недвижимости : учебник / под ред. проф. О.С. Белокрыловой. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2009. – (Высшее образование).

ПРИЛОЖЕНИЯ

**1. Таблица значений F-критерия Фишера
при уровне значимости $\alpha = 0,05$**

k_2^{**}	k_1^*									
	1	2	3	4	5	6	8	12	24	∞
1	161,5	199,5	215,7	224,6	230,2	233,9	238,9	243,9	249,0	254,3
2	18,51	19,00	19,16	19,25	19,30	19,33	19,37	19,41	19,45	19,50
3	10,13	9,55	9,28	9,12	9,01	8,94	8,84	8,74	8,64	8,53
4	7,71	6,94	6,59	6,39	6,26	6,16	6,04	5,91	5,77	5,63
5	6,61	5,79	5,41	5,19	5,05	4,95	4,82	4,68	4,53	4,36
6	5,99	5,14	4,76	4,53	4,39	4,28	4,15	4,00	3,84	3,67
7	5,59	4,74	4,35	4,12	3,97	3,87	3,73	3,57	3,41	3,23
8	5,32	4,46	4,07	3,84	3,69	3,58	3,44	3,28	3,12	2,93
9	5,12	4,26	3,86	3,63	3,48	3,37	3,23	3,07	2,90	2,71
10	4,96	4,10	3,71	3,48	3,33	3,22	3,07	2,91	2,74	2,54
11	4,84	3,98	3,59	3,36	3,20	3,09	2,95	2,79	2,61	2,40
12	4,75	3,88	3,49	3,26	3,11	3,00	2,85	2,69	2,50	2,30
13	4,67	3,80	3,41	3,18	3,02	2,92	2,77	2,60	2,42	2,21
14	4,60	3,74	3,34	3,11	2,96	2,85	2,70	2,53	2,35	2,13
15	4,54	3,68	3,29	3,06	2,90	2,79	2,64	2,48	2,29	2,07
16	4,49	3,63	3,24	3,01	2,85	2,74	2,59	2,42	2,24	2,01
17	4,45	3,59	3,20	2,96	2,81	2,70	2,55	2,38	2,19	1,96
18	4,41	3,55	3,16	2,93	2,77	2,66	2,51	2,34	2,15	1,92
19	4,38	3,52	3,13	2,90	2,74	2,63	2,48	2,31	2,11	1,88
20	4,35	3,49	3,10	2,87	2,71	2,60	2,45	2,28	2,08	1,84
21	4,32	3,47	3,07	2,84	2,68	2,57	2,42	2,25	2,05	1,81
22	4,30	3,44	3,05	2,82	2,66	2,55	2,40	2,23	2,03	1,78
23	4,28	3,42	3,03	2,80	2,64	2,53	2,38	2,20	2,00	1,76
24	4,26	3,40	3,01	2,78	2,62	2,51	2,36	2,18	1,98	1,73
25	4,24	3,38	2,99	2,76	2,60	2,49	2,34	2,16	1,96	1,71
26	4,22	3,37	2,98	2,74	2,59	2,47	2,32	2,15	1,95	1,69
27	4,21	3,35	2,96	2,73	2,57	2,46	2,30	2,13	1,93	1,67
28	4,20	3,34	2,95	2,71	2,56	2,44	2,29	2,12	1,91	1,65
29	4,18	3,33	2,93	2,70	2,54	2,43	2,28	2,10	1,90	1,64
30	4,17	3,32	2,92	2,69	2,53	2,42	2,27	2,09	1,89	1,62
35	4,12	3,26	2,87	2,64	2,48	2,37	2,22	2,04	1,83	1,57
40	4,08	3,23	2,84	2,61	2,45	2,34	2,18	2,00	1,79	1,51
45	4,06	3,21	2,81	2,58	2,42	2,31	2,15	1,97	1,76	1,48
50	4,03	3,18	2,79	2,56	2,40	2,29	2,13	1,95	1,74	1,44
60	4,00	3,15	2,76	2,52	2,37	2,25	2,10	1,92	1,70	1,39
70	3,98	3,13	2,74	2,50	2,35	2,23	2,07	1,89	1,67	1,35
80	3,96	3,11	2,72	2,49	2,33	2,21	2,06	1,88	1,65	1,31
90	3,95	3,10	2,71	2,47	2,32	2,20	2,04	1,86	1,64	1,28
100	3,94	3,09	2,70	2,46	2,30	2,19	2,03	1,85	1,63	1,26
125	3,92	3,07	2,68	2,44	2,29	2,17	2,01	1,83	1,60	1,21
150	3,90	3,06	2,66	2,43	2,27	2,16	2,00	1,82	1,59	1,18
200	3,89	3,04	2,65	2,42	2,26	2,14	1,98	1,80	1,57	1,14
300	3,87	3,03	2,64	2,41	2,25	2,13	1,97	1,79	1,55	1,10
400	3,86	3,02	2,63	2,40	2,24	2,12	1,96	1,78	1,54	1,07
500	3,86	3,01	2,62	2,39	2,23	2,11	1,96	1,77	1,54	1,06
1000	3,85	3,00	2,61	2,38	2,22	2,10	1,95	1,76	1,53	1,03
∞	3,84	2,99	2,60	2,37	2,21	2,09	1,94	1,75	1,52	1

* k_1 – соответствует количеству факторов в модели.

** $k_2 = n - m - 1$, где n – число наблюдений; m – количество факторов.

**2. Критические значения t-критерия Стьюдента
при уровне значимости 0.05,**

Число степеней свободы d.f. *	α
	0,05
1	12,706
2	4,3027
3	3,1825
4	2,7764
5	2,5706
6	2,4469
7	2,3646
8	2,3060
9	2,2622
10	2,2281
11	2,2010
12	2,1788
13	2,1604
14	2,1448
15	2,1315
16	2,1199
17	2,1098
18	2,1009
19	2,0930
20	2,0860
21	2,0796
22	2,0739
23	2,0687
24	2,0639
25	2,0595
26	2,0555
27	2,0518
28	2,0484
29	2,0452
30	2,0423
40	2,0211
60	2,0003
120	1,9799
∞	1,9600

* d.f = n – 1, где n – количество значений в выборке.