



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 11. Оценочная деятельность

Тема 11.2. Информационная основа объектов недвижимости. Общая характеристика подходов и методов оценки. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования. Виды стоимости и особенности определения. Подходы к оценке объектов недвижимости. Виды стоимости и их применение.

Оценка недвижимого имущества необходима при проведении таких операций как:

- при купле-продаже объектов недвижимости;
- акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- дополнительной эмиссии акций или привлечении новых пайщиков;
- ликвидации объектов недвижимости;
- сдачи недвижимости в аренду;
- уточнении налогооблагаемой базы объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- страховании объектов недвижимости;
- кредитовании под залог объектов недвижимости;
- разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;
- при приватизации;
- исполнении прав наследования, судебного приговора и т.д.



Виды стоимости

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.



Виды стоимости

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом №237-ФЗ от 03.07.2016, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 №237-ФЗ.

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



Процесс оценки недвижимости включает следующие этапы:

Первый этап. Постановка задания на оценку.

- 1.1 Цель оценки.
- 1.2 Вид определяемой стоимости.
- 1.3 Установление оцениваемых имущественных прав.
- 1.4 Дата проведения оценки.

Второй этап. Составление плана и договора на проведение оценки.

- 2.1 График работ по оценке.
- 2.2 Источники информации.
- 2.3 Выбор методов оценки.
- 2.4 Затраты на проведение оценки.
- 2.5 Денежное вознаграждение за проведение оценки.
- 2.6 Составление договора на оценку.

Третий этап. Сбор и анализ информации.

- 3.1 Осмотр объекта и прилегающей территории.
- 3.2 Юридическое описание объекта недвижимости.
- 3.3 Физические характеристики и местоположение.
- 3.4 Экономическая информация.
- 3.5 Проверка достоверности собранной информации.
- 3.6 Анализ и обработка информации.

Четвертый этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

- 4.1 Анализ земельного участка как условно свободного.
- 4.2 Анализ земельного участка с улучшениями.

Пятый этап. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов.

- 5.1 Оценка стоимости на основе доходного подхода.
- 5.2 Оценка стоимости на основе сравнительного подхода.
- 5.3 Оценка стоимости на основе затратного подхода.

Шестой этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

- 6.1 Проверка полученных данных о величине стоимости.
- 6.2 Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации.
- 6.3 Выведение итоговой величины стоимости.

Седьмой этап. Составление отчета об оценке.



Характеристики объекта недвижимости

Экономические

1. Тип операции
2. Цена полная
3. Удельная цена
4. Кадастровая стоимость
5. УПКС
6. Тип рынка/Стадия строительства
7. Условия продажи
8. Дата начала операции
9. Дата окончания операции
10. Источник данных
11. Качество управления (УК)

Местоположение

1. Район, населённый пункт
2. Административный округ, градостроительная зона
3. Ценовая зона, ценность зоны, Индекс ценности зоны
4. Наименование ООТ
5. Удаленность от ООТ
6. Пешеходный трафик
7. Автомобильный трафик
8. Ценность магистрали
9. Удалённость от магистрали

Коммуникации

1. Электроснабжение
2. Водоснабжение
3. Водоотведение
4. Отопление
5. Газоснабжение
6. Интернет
7. Система автоматизированного управления инженерными коммуникациями

Технические

1. Площадь
2. Количество комнат
3. Год постройки
4. Материал стен
5. Группа капитальности
6. Техническое состояние
7. Этаж
8. Этажность
9. Балкон/лоджия
10. Благоустройство территории
11. Архитектурный стиль - решение фасада
12. Идентифицирующие признаки
13. Дополнительные улучшения
14. Год капитального ремонта (Реконструкции)
15. Износ, %



Структура информации объекта недвижимости

Общие характеристики объектов

1. Идентифицирующие признаки

2. Фото-видео материалы

3. Субъектная привязка

4. Правовой блок. Каталог документации

5. Управление и контроль

6. Экономический блок

7. Вертикальные связи объектов: зу-окс-
литера-группа помещений-помещение

8. Горизонтальные связи объектов.
Имущественные комплексы, соседи и т.п.

9. Местоположение. Координатная привязка

10. Параметрические характеристики

11. Инженерная инфраструктура.
Энерговооруженность.

12. Оборудование

13. Характеристики
земельного участка

14. Характеристики ОКС

15. Характеристики
Имущественного комплекса



Инвесторы, девелоперы,
оценщики, залоговые специалисты

Эксперты

Аналитики, маркетологи и риэлторы

Информационные web порталы
кадастровые инженеры



Подходы и методы к оценке объектов недвижимости



Стоимость недвижимости доходным подходом может определяться:

Методом прямой капитализации

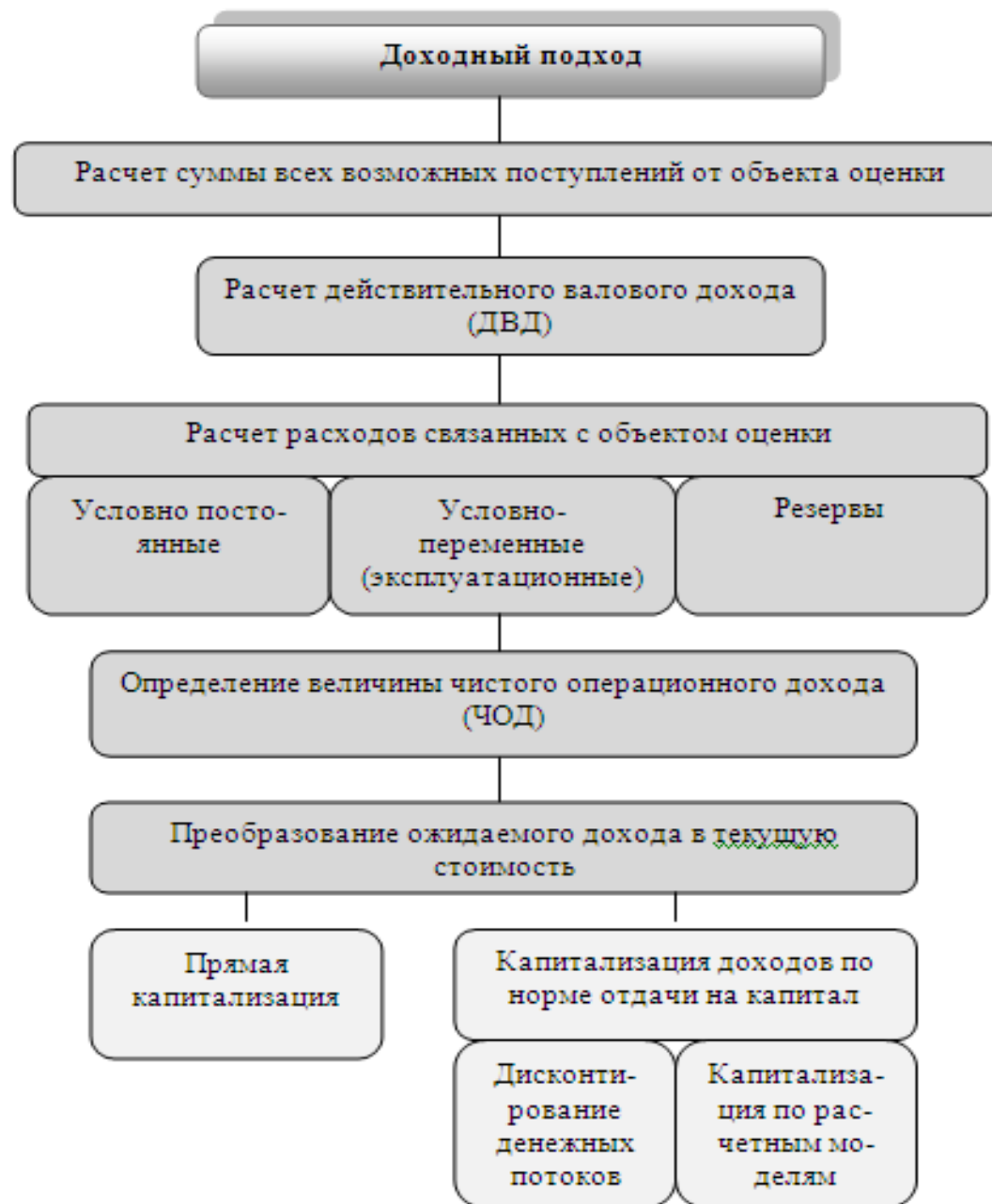
Методом дисконтирования денежных потоков

Методом капитализации по расчетным моделям

- **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.
- **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.



Особенности определения стоимости с применением доходного подхода



Этапы проведения расчета стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки



Расчет действительного валового доход



Расчет расходов, связанных с объектом оценки

- условно-постоянные расходы
- условно-переменные расходы
- резервы



Определение величины чистого операционного дохода



Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость



Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода:

- Объект не должен быть уникальным.
- Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы .

Основными требованиями к аналогу являются:

- соответствие объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- сходные условия сделки .

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- спроса и предложения;
- сбалансированности .



Сравнительный подход

Спрос на объекты имущества – это реальная потребность на них.

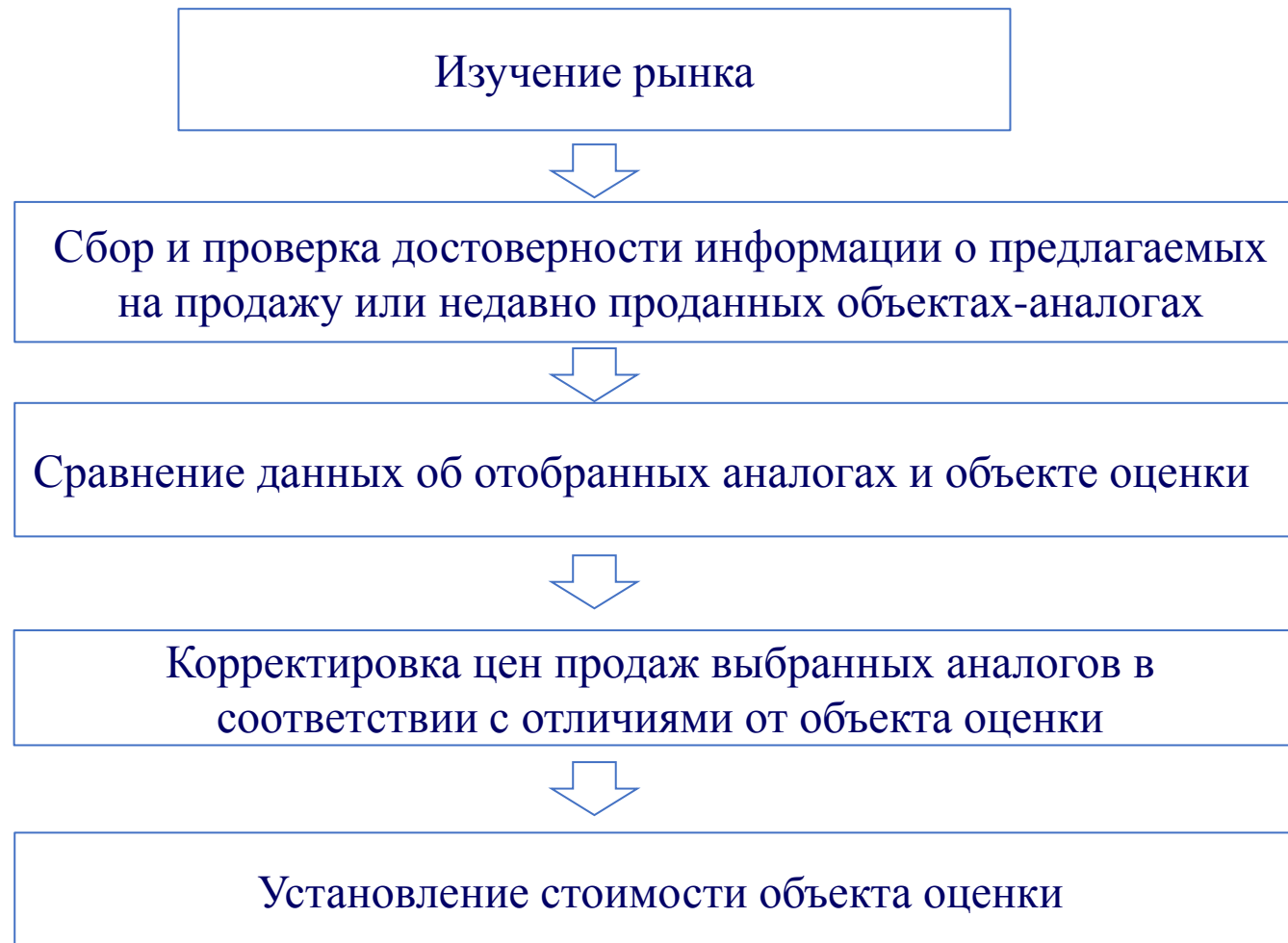
Предложение – это количество объектов, которое имеется на рынке и предлагается за определенными ценами. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта, и наоборот, если спрос и предложения уравновешены, то рыночная стоимость объекта стабилизируется.

Принцип замещения свидетельствует, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше стоимости аналогичного объекта, который имеет такую же полезность, как и данный объект. Максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей стоимостью, за которую может быть приобретенный другой аналогичный объект с такой же полезностью. Принцип замещения является основным при использовании рыночного подхода.

Взнос – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта или чистый доход от него в результате наличия или отсутствия какого-нибудь дополнительного фактора производства. Увеличение капиталовложений в основные части производства предполагают увеличение дохода до определенной границы, после которой прирост дохода становится меньше, чем прирост капиталовложений.



Этапы проведения расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом



Затратный подход

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- спроса и предложения;
- вклад .



Затратный подход

Полезность – это способность объекта оценки удовлетворять потребности пользователя на протяжении некоторого периода времени.

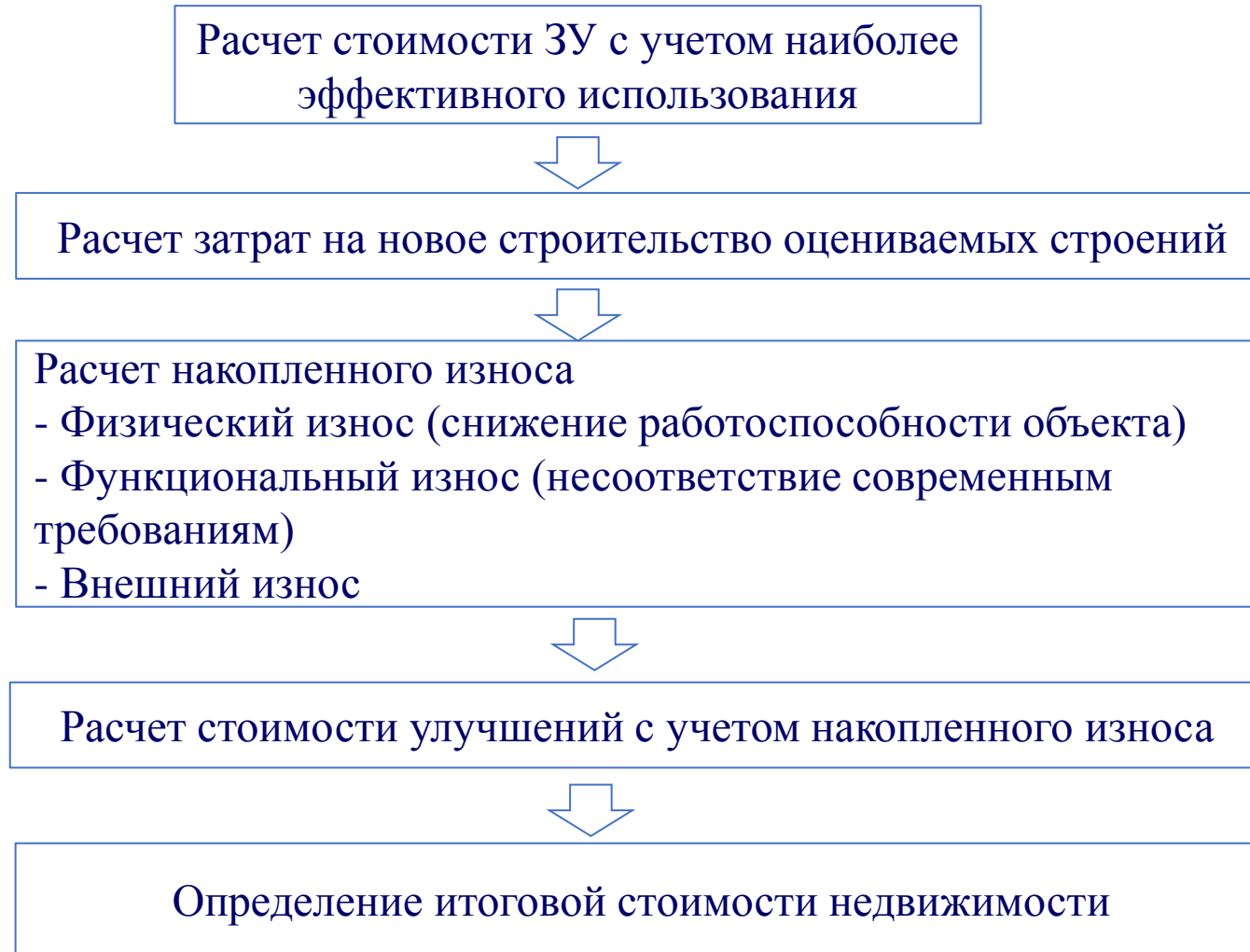
Принцип замещения при затратном подходе свидетельствует, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки (в данном случае объект недвижимости) больше той стоимости, которую он может заплатить за покупку земельного участка и строительства на нем аналогичного объекта.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.



Этапы проведения расчета стоимости объекта недвижимости затратным подходом



Факторы, определяющие наиболее эффективное использование земельного участка

Факторы определяющие наиболее эффективное использование земельного участка

Местоположение и его потенциал

Рыночный спрос с анализом существующих и потенциальных конкурентов

Юридические права на обустройство участка

Ресурсное качество участка

Технологическая и финансовая осуществимость проекта



Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям



Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится в два этапа:

1. Анализ земельного участка как условно свободного;
2. Анализ земельного участка с существующими улучшениями.

При анализе земельного участка как условно свободного существует два типовых варианта использования:

- 1) Продажа земельного участка без улучшений инвестору, который впоследствии в соответствии с требованиями рынка или собственными предпочтениями проведет его застройку. Данный вариант применим в случае, когда рынки застроенной недвижимости перенасыщены, а на рынках свободных земельных участков наблюдается растущий спрос.
- 2) Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями, в том числе:
 - застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант полной замены существующих улучшений или вариант застройки, востребованным рынком на дату проведения АНЭИ;
 - застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования, до того момента как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;
 - разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;
 - застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам, существующим улучшениям земельного участка.



Корректировки в оценочной деятельности

Экономические корректировки - поправки, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу).



- торг;
- типичный период экспозиции;
- валовый рентный мультипликатор (ВРМ);
- ставка дисконтирования;
- коэффициент капитализации;
- коэффициент недозагрузки;
- коэффициент потерь;
- величина операционных расходов от потенциального валового дохода;
- прибыль предпринимателя.

Каждый объект может быть определен по категории, виду, типу, классу, подклассу и морфотипу.



- Корректировка на вид использования (в т.ч. ВРИ для земельных участков)
- Корректировка на формат объекта (помещение, здание)
- Корректировка на класс объекта
- Корректировка на морфотип объекта
- и т.д.



Метод коллективных экспертных оценок

Метод совещаний (комиссий) - заключается в работе объединенных в комиссию экспертов, т.е. это метод открытого обсуждения проблемы

Метод «мозговой атаки» - нацеленный на открытие новых идей и достижение согласия группой людей на основе интуитивного мышления». Методы этого типа известны также под названием «мозговой штурм», «конференция идей», «коллективная генерация идей»

Метод «суда» -основывается на том, что организация работы экспертов проводится в соответствии с правилами ведения судебного процесса. Использование этого метода особенно полезно при наличии нескольких подгрупп экспертов, каждая из которых отстаивает свою точку зрения

Метод Делфи (анкетирование) - получение согласованного мнения и оценки экспертов с помощью специальной программы последовательных индивидуальных опросов экспертов

Метод «круглого стола» - специальная комиссия обсуждает проблему с целью согласования мнений и выработки единого решения. Недостатком метода является то, что зачастую эксперты руководствуются логикой компромисса, что иногда снижает качество принимаемых решений



Классификация рисков

Метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования



Метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты недвижимости. Ставка дисконтирования определяется как сумма "безрисковой" доходности, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в недвижимость, премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка / Ставка безрисковой доходности



Процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств

Премия за инвестиционный менеджмент



Премия, учитывающая сложность управления оцениваемым объектом.

Премия за низкую ликвидность



Премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций

Премия за риск инвестиций в объект недвижимости



Премия на отраслевой риск инвестирования (инвестирование в недвижимость).



Вопросы для самоподготовки

1. Нормативно-правовая база оценки недвижимости в Российской Федерации
2. Понятие стоимости. Виды стоимости
3. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
4. Организация оценочной деятельности и обеспечение качества выполняемых услуг
5. Классификация и суть поправок в оценке недвижимости на основе сравнительного подхода. Методики расчета и внесения поправок
6. Отчет об оценке недвижимости. Понятие, структура, содержание и назначение основных разделов
7. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости объекта оценки. Значения факторов стоимости
8. Метод прямой капитализации в оценке недвижимости
9. Понятие недвижимости, цели и задачи оценки недвижимости
10. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки
11. Основные принципы оценки стоимости земли, факторы влияющие на их стоимость
12. Затратный подход. Физический износ и методы его определения
13. Метод прямой капитализации в оценке недвижимости
14. Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества
15. Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в Российской Федерации

