

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БРЕСТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по выполнению курсового проекта и раздела дипломного проекта
«ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
(капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест)
для студентов специальности 1-70 02 02
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Брест 2016

УДК 332.62(083.74)

Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости составлены в соответствии с требованиями Образовательного стандарта РБ для специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» и рабочей программы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости». Приведены последовательность и методика оценки стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.

Составлены на основе действующих в Республике Беларусь Государственных стандартов и Технических кодексов установившейся практики по оценке стоимости объектов гражданских прав.

Составитель: Яромич Николай Николаевич, доцент, к.т.н.

Рецензенты: начальник отдела оценки РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Баранов В.Г.
ведущий оценщик отдела оценки РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Костенко С.С.

Учреждение образования

© «Брестский государственный технический университет», 2016.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Методические рекомендации по выполнению курсового проекта «Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости» по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» разработаны для студентов специальности 1-70 02 02 - «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначены для использования при оценке стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) изолированных помещений и машино-мест как объектов недвижимого имущества (за исключением жилых и незавершенных строительством объектов).

Методические рекомендации составлены в соответствии с требованиями Образовательного стандарта РБ для специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» и рабочей программы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости». В методических рекомендациях приведена методика оценки стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) изолированных помещений и машино-мест как объектов недвижимого имущества (за исключением жилых и незавершенных строительством объектов), приведен макет стандартного отчета об оценке объекта недвижимости.

Методические рекомендации составлены на основе действующих в Республике Беларусь Государственных стандартов по оценке стоимости объектов гражданских прав СТБ 52.0.01-2011, СТБ 52.0.02-2011, СТБ 52.2.01-2011, СТБ 52.3.01-2011, Технического Кодекса установившейся практики ТКП 52.3.01-2015 по оценке стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.

2. ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

В качестве исходных данных для разработки названного курсового проекта студент принимает данные курсового проекта, выполненного по курсу «Экспертиза и инспектирование недвижимости».

Предметом оценки в данном случае является рыночная стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость объекта недвижимости может определяться в наиболее эффективном или текущем использовании в соответствии с гражданско-правовым договором на оказание услуг по проведению независимой оценки.

Курсовой проект оформляется в форме стандартного отчета об оценке объектов недвижимости. Требования к оформлению стандартного отчета приведены в п. 8.3.6 СТБ 52.0.01-2011 и приложении 13. Макет стандартного отчета приведен в приложении 14.

3. РЫНОЧНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.

Рыночная стоимость - это расчетная сумма, за которую продавец готов продать собственность готовому купить покупателю в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения и на цену сделки не влияют побочные факторы.

Данные методические рекомендации применимы при оценке стоимости следующих объектов оценки (за исключением жилых и не завершенных строительством объектов):

- а) объекта недвижимости и его элементов;
- б) улучшений, в том числе недвижимых улучшений и их элементов, включая:
 - 1) капитальные строения (здания, сооружения);
 - 2) элементы капитального строения, в том числе помещения, изолированные помещения, машино-места (за исключением принадлежащих физическим лицам), благоустройство, долгоживущие и краткоживущие конструктивные элементы, строительные конструкции, вложения в капитальные строения и др.

- 3) прочие объекты, включая сборно-разборные и передвижные здания и сооружения, временные здания, сооружения, инженерные сети и другие улучшения;
- в) имущество, как единый объект;
 - г) комплексы;
 - д) другие.

Для перечисленных объектов недвижимости стоимость может определяться с использованием следующих рыночных методов:

- сравнительного метода (метода сравнительного анализа продаж), основанного на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;

- доходного метода, основанного на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;

- затратного метода, основанного на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом его износа.

При применении нескольких рыночных методов оценки результат независимой оценки объекта определяется путем присвоения каждому методу весового коэффициента. Сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице. Методы определения весовых коэффициентов выбираются в соответствии с СТБ 52.3.01-2011.

3.1. ЗАТРАТНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ. МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

При реализации затратного метода оценки используются следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- построения.

Метод сравнительной единицы представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога (стоимости 1м² общей площади, стоимости 1м³ и др.) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки. При этом предполагается, что характеристики, технология строительства факторы, влияющие на стоимость (инфраструктура, внешние условия и др.) объекта оценки и объекта-аналога, одинаковы или сопоставимы.

Расчет стоимости объектов недвижимости методом сравнительной единицы производится по формуле:

$$V = V_{ед} \times П, (1)$$

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

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

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

Стоимость единицы сравнения объекта-аналога определяется по формуле:

$$V_{ед} = V^a / П_a, (2)$$

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

$П_a$ - количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога, выбранный для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

При использовании формулы (2) предполагается, что количественная характеристика объекта оценки и объекта-аналога отличается не более чем на 20%. Если же объект оценки и объект-аналог отличаются другими элементами сравнения, влияющими на стоимость (объемно-планировочными показателями, фактическим со-

стоянием и др.) необходимо произвести корректировку стоимости объекта-аналога по этим элементам сравнения.

Метод построения представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка с учетом имущественных прав на него, стоимости недвижимых улучшений, прибыли предпринимателя, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Расчет стоимости объектов недвижимости методом построения включает определение:

- стоимости земельного участка или условного земельного участка;
- первоначальной стоимости недвижимых улучшений;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- косвенных затрат;
- прибыли предпринимателя;
- внешнего удорожания;
- накопленного износа недвижимых улучшений;
- итоговой стоимости объекта недвижимости на дату оценки.

3.1.1. Определение стоимости земельного участка

Определение стоимости земельного участка производится с учетом имущественных прав и обременений в отношении его. Расчет стоимости земельного участка или условного земельного участка производится в соответствии с СТБ 52.2.01.

Если определяется стоимость объекта недвижимости, в состав которого входят несколько недвижимых улучшений стоимость земельного участка для их раздельного отчуждения может распределяться между недвижимыми улучшениями по:

- общей площади недвижимых улучшений;
- коэффициенту плотности застройки;
- коэффициенту использования территории;
- объему недвижимых улучшений;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- другим требованиям, содержащимся в ТНПА.

Площадь условного земельного участка может определяться оценщиком по:

- двойной площади застройки;
- коэффициенту плотности застройки;
- коэффициенту использования территории;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- другим требованиям, содержащимся в ТНПА и земельно-кадастровой документации.

Если земельный участок или условный земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве постоянного или временного пользования, а объектом оценки является объект недвижимости, то предметом оценки является рыночная стоимость в текущем использовании.

Если земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве собственности, а объектом оценки является объект недвижимости, то предметом оценки является рыночная стоимость.

Если земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве аренды, а объектом оценки является объект недвижимости, то предметом оценки является рыночная стоимость или рыночная стоимость в текущем использовании.

Рыночная стоимость или рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка может определяться с использованием кадастровой стоимости земельного участка или кадастровой стоимости земель по формуле

$$V_L = K_{\text{зоны}} \times S_L \times k_p \times k_{\text{ц}}, \quad (3)$$

где V_L - рыночная стоимость земельного участка, д.е.;

$K_{\text{зоны}}$ - кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования земель, д.е./м²;

S_L - площадь земельного участка, м²;

k_p - корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка;

k_u - коэффициент, учитывающий изменение цен сделок или предложений на рынке недвижимости.

Расчет корректирующего коэффициента (k_p) производится в случае, если факторы оценки кадастровой стоимости земель оценочной зоны не совпадают с факторами оценки оцениваемого земельного участка.

Коэффициент (k_u), учитывающий изменение цен продажи или цен предложений на рынке недвижимости, определяется при выявленных изменениях цен на рынке недвижимости после даты кадастровой оценки.

Факторы оценки и значения корректирующих коэффициентов определяются в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими на дату кадастровой оценки.

Коэффициент, учитывающий изменения цен на рынке недвижимости, определяется по формуле

$$k_u = V_{\text{до}} / V_{\text{доко}}, \quad (4)$$

где $V_{\text{до}}$ - среднерыночная цена сделки или предложения 1 м² объекта недвижимости на дату оценки, д.е./м²;

$V_{\text{доко}}$ - среднерыночная цена сделки или предложения 1 м² объекта недвижимости на дату кадастровой оценки, д.е./м².

При отсутствии информации о динамике цен на рынке недвижимости по объектам-аналогам в конкретном населенном пункте можно воспользоваться данными об изменении средней стоимости 1 м² в более крупном (районе, области) либо аналогичном регионе.

Рыночная стоимость или рыночная стоимость в текущем использовании права аренды земельного участка (рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка на праве временного пользования) может рассчитываться методами, установленными в соответствии с СТБ 52.2.01, а также методом капитализации по норме отдачи по формуле

$$V_L = \sum_{t=1(0)}^{n(n-1)} \frac{NOI_{Lt}}{(1+r_t)^t} \quad (5)$$

где NOI_{Lt} - годовой чистый операционный доход арендатора, приходящийся на земельный участок в году t , д.е.;

n - количество лет с даты оценки до окончания срока аренды (остаточный срок аренды);

r_t - норма дисконтирования в году t .

Чистый операционный доход арендатора, приходящийся на земельный участок, может определяться по формуле

$$NOI^{\text{р}}_L = A_p - A_d \quad (6)$$

где $NOI^{\text{р}}_L$ - годовой чистый операционный доход арендатора, д.е.;

A_p - годовая рыночная арендная плата за земельный участок, д.е.;

A_d - годовая договорная арендная плата за земельный участок, д.е.

При отсутствии информации о рыночной арендной плате чистый операционный доход арендатора, приходящийся на земельный участок, может определяться как чистый операционный доход по рыночной арендной плате, приходящейся на земельный участок, плюс операционные расходы арендодателя по земельному участку, минус договорная арендная плата, уплачиваемая арендатором за земельный участок. Чистый операционный доход по рыночной арендной плате, приходящийся на земельный участок, определяется как произведение рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации для земли, который может прини-

маться равным безрисковой норме.

Норма дисконтирования может рассчитываться методами кумулятивного построения, сравнения альтернативных инвестиций, выделения, мониторинга и др.

Норма дисконтирования в году t может приниматься равной безрисковой норме, за которую рекомендуется использовать среднее значение процентной ставки, установленной Национальным банком Республики Беларусь, по вновь привлеченным депозитам на срок свыше одного года в той валюте, в которой производится расчет стоимости.

В качестве безрисковой нормы возможно применение иных ставок процента при обосновании их выбора.

Если на земельном участке расположено несколько основных недвижимых улучшений, площадь земельного участка, приходящегося на одно основное недвижимое улучшение, может определяться с учетом коэффициента использования территории или коэффициента плотности застройки.

Если коэффициент использования территории $k_{um} \leq 1$, площадь земельного участка, приходящегося на i -е основное недвижимое улучшение, входящее в состав объекта недвижимости, определяются по формуле

$$S_{Li} = S_{Bi} / k_{um}, \quad (7)$$

где S_{Li} – площадь земельного участка, приходящаяся на i -е основное недвижимое улучшение, м²;
 S_{Bi} – общая площадь i -го основного недвижимого улучшения, входящего в состав объекта недвижимости, м²;
 k_{um} – коэффициент использования территории.

Коэффициент использования территории k_{um} рассчитывается по формуле

$$k_{um} = S_B / S_L, \quad (8)$$

где S_B – общая площадь основных недвижимых улучшений, расположенных на земельном участке, м²;
 S_L – площадь земельного участка, м².

Если коэффициент использования территории $k_{um} > 1$, величина S_{Li} определяется по формуле

$$S_{Li} = S_{zi} + ((S_{Bi} - S_{zi}) / k'_{um}), \quad (9)$$

где S_{zi} – площадь застройки i -го основного недвижимого улучшения, входящего в состав объекта недвижимости, м²;
 k'_{um} – дополнительный коэффициент использования территории

$$k'_{um} = (S_B - S_3) / (S_L - S_3), \quad (10)$$

где S_3 – площадь застройки всех основных недвижимых улучшений на земельном участке, м²;
 n – количество основных недвижимых улучшений на земельном участке.

Площадь земельного участка, приходящаяся на i -е основное недвижимое улучшение, с использованием коэффициента плотности застройки определяются по формуле

$$S_{Li} = S_{zi} / k_{пл}, \quad (11)$$

где $k_{пл}$ – коэффициент плотности застройки.

Значение коэффициента плотности застройки определяется по формуле

$$k_{пл} = S_3 / S_L, \quad (12)$$

где S_3 – площадь застройки всех основных недвижимых улучшений на земельном участке, м².

3.1.2. Определение первоначальной стоимости объекта оценки или объекта аналога

Первоначальная стоимость недвижимых улучшений определяется на основании исходной информации по объекту оценки или на основе расчета их стоимости по первоначальной стоимости объекта-аналога.

Выбор метода расчета первоначальной стоимости недвижимых улучшений зависит от исходной информации и документов, имеющихся у оценщика. Решение о способе определения первоначальной стоимости улучшений принимает оценщик.

К методам расчета первоначальной стоимости недвижимых улучшений относятся:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки;
- другие.

Метод сравнительной единицы основан на определении первоначальной стоимости недвижимых улучшений путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога $C_{ед}$ (сметной стоимости строительства 1 м^2 его общей площади или 1 м^3 строительного объема и др.) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки, т.е.

$$C_n = C_{ед} \times П, \quad (13)$$

где C_n - первоначальная стоимость недвижимых улучшений, д.е.;

$C_{ед}$ - единица сравнения объекта-аналога, д.е.;

$П$ - количественный показатель элемента сравнения недвижимого улучшения.

Единица сравнения объекта-аналога определяется по формуле

$$C_{ед} = C_n^a / П_a, \quad (14)$$

где C_n^a - первоначальная стоимость объекта-аналога, д.е.;

$П_a$ - количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога, выбранный для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

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

Основой расчета первоначальной стоимости объекта недвижимости может являться информация о цене приобретения (стоимости нового строительства) объекта оценки, подтвержденная документально (договор купли-продажи, договор долевого строительства и др.), ценах одного квадратного метра нового строительства объектов-аналогов и другая информация.

Если объектом оценки является улучшение, то исходной информацией для определения первоначальной стоимости объекта оценки может являться инвентарная карточка учета объекта основных средств (далее - инвентарная карточка), другие типовые унифицированные формы первичной учетной документации по учету основных средств, проектно-сметная документация объекта оценки, акт приемки в эксплуатацию объекта оценки и др.

При определении первоначальной стоимости объекта оценки необходимо проанализировать следующую информацию:

- дату ввода объекта в эксплуатацию;
- соответствие конструктивных и объемно-планировочных показателей, отраженных в техническом паспорте, данным осмотра объекта и документам, подтверждающим стоимость;
- уровень стоимости, отраженный в представленных документах;

- другую информацию, имеющую отношение к определению первоначальной стоимости объекта оценки.

Первоначальная стоимость объекта оценки может определяться по проектно-сметной документации объекта оценки на основании сводного сметного расчета стоимости строительства объекта в целом (далее - ССР), по объектным и локальным сметам, входящим в его состав. Детализация расчетов зависит от объекта оценки и условий договора.

Определение первоначальной стоимости объекта оценки по проектно-сметной документации объекта оценки производится с учетом следующих затрат:

по строительно-монтажным работам - стоимости прямых затрат по общестроительным работам подземной и надземной частей зданий, по устройству внутренних санитарно-технических, электротехнических работ, работ по устройству слаботочных сетей в пределах габаритов зданий, по монтажу оборудования внутренних инженерных систем и подъемно-транспортного оборудования; накладных расходов и плановых накоплений по всем видам строительных, специальных строительных и монтажных работ в зависимости от места строительства (городское или сельское строительство);

по оборудованию внутренних инженерных систем и подъемно-транспортному оборудованию - стоимости приобретения;

лимитированных и прочих затрат (в том числе проектных и изыскательских работ, пусконаладочных работ), относящихся соответственно к строительно-монтажным работам и оборудованию внутренних инженерных систем и подъемно-транспортному оборудованию;

по отводу и освоению территории строительства, прокладке наружных инженерных сетей в границах микрорайонной (квартальной) застройки, благоустройству и озеленению территории застройки - в случае наличия данных затрат и в соответствии с условиями договора;

на инженерную и транспортную инфраструктуру населенного пункта в соответствии с законодательством - в случае подтверждения наличия данных затрат;

других не входящих в сметную стоимость строительства объекта, но относимых на стоимость строительства в установленном порядке.

Первоначальная стоимость объекта оценки принимается по итогу ССР, если он составлен на одно основное улучшение и вспомогательные улучшения к нему.

Если ССР составлен на комплекс основных улучшений и вспомогательных улучшений к ним, а объектом оценки является один или несколько объектов, затраты, отраженные в ССР по главам 8 - 12, учитываются в объемах, необходимых для функционирования каждого из объектов оценки, а первоначальная стоимость объекта оценки может рассчитываться по формуле:

$$C_{п} = C_{смп} \times K_{л} + C_{об} \times K_{л1}, \quad (15)$$

где $C_{п}$ - первоначальная стоимость объекта оценки, д.е.;

$C_{смп}$ - стоимость строительно-монтажных работ по объекту оценки, д.е.;

$C_{об}$ - стоимость затрат на оборудование внутренних инженерных систем и подъемно-транспортное оборудование, относящихся к объекту оценки, д.е.;

$K_{л}$ - коэффициент, учитывающий лимитированные и прочие затраты, относящиеся к строительным и монтажным работам;

$K_{л1}$ - коэффициент, учитывающий лимитированные и прочие затраты, относящиеся к оборудованию.

Необходимость учета затрат, отраженных по главам 1, 4 - 7 ССР, а также учета стоимости оборудования определяется заданием на оценку и (или) договором.

При наличии информации по объекту оценки или по объектам-аналогам затраты по главам 1, 4 - 7 ССР могут приниматься по укрупненным показателям стоимости 1 м² отведенной территории, 1 м погонного инженерных сетей и систем и др. При

наличии информации затраты рассчитываются долей каждого вида затрат от сметной стоимости объекта оценки, а при отсутствии - по укрупненным показателям и т.д.

Если фактические данные по объекту оценки не полностью соответствуют проектно-сметной документации на объект оценки, то проводятся корректировки на выявленные отличия.

Первоначальная стоимость объекта оценки может приниматься по акту приемки в эксплуатацию, в котором содержатся сведения о стоимости строительства в базисном уровне цен.

Если исходные документы по расчету первоначальной стоимости объекта оценки отсутствуют или представленная информация не может быть принята за основу, первоначальная стоимость объекта оценки может определяться по первоначальной стоимости объекта-аналога с использованием ТНПА и информации по ценообразованию в строительстве, в том числе:

- республиканских и ведомственных нормативов по отраслям экономики (укрупненным показателям стоимости строительства, укрупненным сметным нормативам, укрупненным показателям сметной стоимости по конструктивным элементам зданий и сооружений, удельным капитальным затратам, нормативам удельных капитальных вложений, прейскурантам на строительство зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, прейскурантам на специализированное строительство, укрупненным показателям восстановительной стоимости (далее - УПВС) и т.д.);

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

- параметрических зависимостей;

- данных об уровне цен на объекты-аналоги, опубликованных в литературных источниках и средствах массовой информации;

- отчетов об оценке объектов-аналогов;

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

При выборе республиканских и ведомственных нормативов для определения первоначальной стоимости объекта оценки учитывается дата введения в действие сметных нормативов, дата ввода в эксплуатацию объекта оценки, а также соответствие показателей выбранного объекта-аналога объемно-планировочным, конструктивным характеристикам и технологии возведения объекта оценки.

Выбор объекта-аналога и расчет первоначальной стоимости объекта оценки по первоначальной стоимости объекта-аналога основаны на последовательном выполнении следующих этапов:

- установление функционального назначения, объемно-планировочных показателей и конструктивных характеристик объекта оценки;

- выбор единицы сравнения;

- сбор и систематизация исходных данных по объектам-аналогам;

- выявление элементов сравнения объекта оценки и объекта-аналога;

- корректировка стоимостных показателей объекта-аналога по элементам сравнения;

- расчет первоначальной стоимости объекта оценки.

Если отсутствует соответствующая информация из регистра недвижимости, установление функционального назначения, объемно-планировочных показателей (основными из которых являются строительный объем, общая площадь), конструктивных характеристик объекта оценки производится в соответствии с техническим паспортом или информацией, предоставленной заказчиком оценки.

В случае выявления несоответствий, противоречий или возникновении сомнений в достоверности показателей и характеристик оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах либо использовать для оценки другую обоснованную информацию.

Выбор единицы сравнения производится в зависимости от вида улучшений, а в случае необходимости - типа конструктивного элемента (вида работ).

Сбор и систематизация исходных данных по объектам-аналогам предусматривают сопоставление объекта оценки с объектом-аналогом по соответствующему набору технико-экономических показателей.

Корректировка стоимости объекта-аналога проводится по элементам сравнения, в том числе технологическим, объемно-планировочным, конструктивным характеристикам и др.

Корректировка стоимости может осуществляться коэффициентами или замещением стоимости в абсолютном выражении.

Расчет первоначальной стоимости объекта оценки по первоначальной стоимости объекта-аналога на основе сметных нормативов должен выполняться в соответствии с законодательством по ценообразованию в строительстве, общей и технической частью к сборникам нормативов, а также учитывать условия оценки, предусмотренные заданием на оценку, договором.

Параметрические зависимости применяются для расчета первоначальной стоимости объекта оценки или объекта-аналога независимо от источника используемой информации.

Параметрические зависимости определяются параметрическими методами.

Параметрические методы - совокупность способов расчета стоимости, основанных на установлении функциональной зависимости и степени влияния технико-экономических показателей (параметров) объекта оценки или объекта-аналога (объектов-аналогов) на их стоимость.

К наиболее часто применяемым параметрическим методам относятся следующие методы:

- сравнения удельных показателей;
- математической статистики;
- агрегатный;
- балльный.

Метод сравнения удельных показателей основан на определении удельного показателя стоимости объекта оценки или объекта-аналога по выбранному главному параметру заданного параметрического ряда. Данный метод используется для оценки объектов, предельная полезность которых может характеризоваться одним главным потребительским параметром. К таким показателям относятся мощность (вместимость, пропускная способность), площадь, объем и др.

Метод сравнения удельных показателей рекомендуется использовать при расчетах несложных объектов или в случаях, если остальные параметры по объектам совпадают или близки.

Методы математической статистики применяются для определения технико-экономических параметров объектов, относящихся к данному параметрическому ряду, построения и выравнивания ценовых соотношений. Эти методы используются для анализа и обоснования уровня и соотношения цен объектов.

Оценщику предоставлено право выбора методов математической статистики в зависимости от параметрического ряда, который описывает соотношение технико-экономических параметров и цен объектов-аналогов.

Агрегатный метод заключается в суммировании стоимости отдельных частей, элементов и видов работ с добавлением стоимости отдельных конструктивных эле-

ментов или уменьшением стоимости объекта оценки за счет заменяемых конструктивных элементов.

Балльный метод основан на экспертном присвоении каждому технико-экономическому показателю объекта оценки или объекта-аналога определенного числа баллов, суммирование которых дает интегральную оценку технико-экономического уровня объекта оценки или объекта-аналога.

Балльный метод применяется для сравнительной оценки объектов оценки, когда информация о стоимости строительства объекта оценки или объекта-аналога отсутствует или ограничена.

Оценщик может использовать и другие параметрические методы для определения первоначальной стоимости объекта оценки.

3.1.3. Определение стоимости восстановления или замещения

Стоимость восстановления (замещения) рассчитывается путем приведения первоначальной стоимости недвижимых улучшений к текущему уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ (индексы СМР) или коэффициентов строительно-монтажных работ (коэффициенты СМР), рассчитанных на их основе, коэффициентов дооценки СМР, или статистических коэффициентов СМР и рассчитанных на их основе сводных статистических коэффициентов СМР.

Если первоначальная стоимость недвижимости улучшений выражена в базисном уровне цен, для определения стоимости восстановления или стоимости замещения на дату оценки применяются индексы СМР в зависимости от базового уровня цен, в котором определена первоначальная стоимость объекта оценки, и даты оценки.

Индексы СМР на дату оценки принимаются за месяц, предшествующий дате оценки, если стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитываются до публикации индекса СМР за текущий месяц, в противном случае принимается индекс СМР за текущий месяц.

Деноминация при использовании индексов СМР в расчете стоимости восстановления (замещения) не учитывается.

В случае, если первоначальная стоимость объекта оценки определена на основании информации и документов по объекту оценки (инвентарной карточки, проектно-сметной документации, акта приемки в эксплуатацию), рассчитывается стоимость восстановления объекта оценки.

Если первоначальная стоимость объекта оценки определялась на основании инвентарной карточки или акта ввода в эксплуатацию, составленного до 1991 года включительно, стоимость восстановления рассчитывается по формуле

$$C_{в} = C_{п} \times K_{1991} \times K_{смр} \times K_{до}, \quad (16)$$

где $C_{в}$ - стоимость восстановления на дату оценки, д.е.;

$C_{п}$ - первоначальная стоимость объекта оценки, д.е.;

K_{1991} - индекс пересчета стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991 года, принимается в соответствии с приложением 1 ($K_{1991} = 1$, если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен 1991 года);

$K_{смр}$ - коэффициент СМР, который рассчитывается по формуле

$$K_{смр} = K_{1смр10.1991} / K_{2смр1991} \quad (17)$$

где $K_{1смр10.1991}$ - индекс СМР 1991 г. без РСН, принимаемый за октябрь 2014 г.;

$K_{2смр1991}$ - индекс СМР 1991 г. без РСН, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки ($K_{2смр1991}$ должен соответствовать месяцу приемки недвижимого улучшения в эксплуатацию);

$K_{до}$ - коэффициент дооценки СМР, который рассчитывается по формуле

$$K_{до} = K_{1смп1991} / K_{2смп10.1991} \quad (18)$$

где $K_{1смп1991}$ - индекс СМР в базисном уровне цен с применением РСН в ценах 1991 г. на дату оценки;

$K_{2смп10.1991}$ - индекс СМР в базисном уровне цен с применением РСН в ценах 1991 г. за октябрь 2014 г.

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась по инвентарной карточке объекта оценки, акту ввода в эксплуатацию в текущем уровне цен или другим документам бухгалтерского учета и отчетности по объекту оценки, при использовании индексов СМР к базисному уровню цен 1 января 2006 года стоимость восстановления рассчитывается по формуле

$$C_{в} = C_{п}^{2006} \times K_{смп}^{2006} \quad (19)$$

где $C_{в}$ - стоимость восстановления на дату оценки, д.е.;

$C_{п}^{2006}$ - первоначальная стоимость недвижимого улучшения в ценах на 1 января 2006 г. или в текущих ценах после 1 января 2006г., д.е.;

$K_{смп}^{2006}$ - коэффициент СМР, который рассчитывается по формуле

$$K_{смп} = K_{1смп}^{2006} / K_{2смп}^{2006} \quad (20)$$

где $K_{1смп}^{2006}$ - индекс СМР к базисному уровню цен 1 января 2006 г., действующий на дату оценки;

$K_{2смп}^{2006}$ - индекс СМР к базисному уровню цен 1 января 2006 г., принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки ($K_{2смп}^{2006}$ должен соответствовать месяцу приемки недвижимого улучшения в эксплуатацию).

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании данных проектно-сметной документации объекта оценки, акта ввода в эксплуатацию объекта оценки в базисном уровне цен 1991 г. без РСН, составленному после 1991 г., при использовании индексов СМР к базисному уровню цен 1991 г. стоимость восстановления или замещения определяется по формуле

$$C_{в}(C_3) = C_{п}^6(C_{п}^1) \times K_{1991} \times K_{смп} \times K_{до} \times K_{н} \quad (21)$$

где $C_{в}(C_3)$ - стоимость восстановления (замещения) на дату оценки, д.е.;

$C_{п}^6$ - первоначальная стоимость объекта оценки в базисном уровне цен по 1991 г. включительно, д.е.;

$C_{п}^1$ - первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога в базисном уровне цен по 1991 г. включительно, д.е.;

$K_{н}$ - коэффициент, учитывающий налоги и отчисления в доходы соответствующих бюджетов в соответствии с законодательством, рассчитанный без НДС. ($K_{н} = 1,1$ на дату составления рекомендаций).

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании данных проектно-сметной документации объекта оценки, акта ввода в эксплуатацию объекта оценки в базисном уровне цен 1991 г. с РСН, то стоимость восстановления или замещения определяется в соответствии с ТКП 52.3.01 (пп. 9.9.6 - 9.9.7).

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании данных проектно-сметной документации объекта оценки, акта ввода в эксплуатацию объекта оценки в базисном уровне цен на 1 января 2006 г., или по объекту-аналогу в соответствии с ТНПА по ценообразованию в строительстве, составленными в ценах на 1 января 2006 г., при использовании индексов СМР к базисному уровню цен на 1 января 2006 г. стоимость замещения определяется по формуле

$$C_{в}(C_3) = C_{п2006}^6 \times K_{смп}^{2006} \times K_{н} \quad (22)$$

где $C_{п2006}^6$ - первоначальная стоимость объекта оценки в базисном уровне цен на 1 января 2006г., д.е.

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании данных ПСД объекта оценки или объекта-аналога, составленной после 2012 г в текущих ценах, стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитывается по

формуле

$$C_v(C_3) = C_n^m \times K_{cm}^{ce} \quad (23)$$

где C_n^m - первоначальная стоимость объекта оценки в текущем уровне цен по ПСД, начиная с 2012 г, без НДС, д.е.;

K_{cm}^{ce} - сводный статистический коэффициент СМР определяется по формуле

$$K_{cm}^{ce} = K_{cm1} \times K_{cm2} \dots \times K_{cmn} \quad (24)$$

где K_{cm1} - статистический индекс СМР за месяц, следующий за месяцем, в котором определена первоначальная стоимость объекта оценки;

K_{cm2} - статистический индекс СМР, следующий за месяцем, в котором определен K_{cm1} ,

K_{cmn} - статистический индекс СМР на дату оценки (принимается за месяц, предшествующий дате оценки).

Если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен до 1991 года и 1991 г. без РСН и по результатам осмотра на объекте оценки выявлены отделочные работы по современным стандартам, объект оценки оснащен современными средствами связи, коммуникациями, другими новыми техническими решениями, стоимость восстановления (замещения) может рассчитываться с учетом коэффициента научно-технического прогресса (далее - коэффициент НТП) по формуле

$$C_v(C_3) = C_n(C'_n) \times K_{1991} \times K_{cmr} \times K_{до} \times K_n \times K_{нтп}, \quad (25)$$

где $K_{нтп}$ - коэффициент НТП, который рассчитывается по формуле

$$K_{нтп} = (1 + \Delta C)^n, \quad (26)$$

где ΔC - рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, доля;
 n - период времени, прошедшего от базисного уровня цен до даты оценки, лет.

Рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, принимается оценщиком от одного до трех процентов в год либо экспертно на основании анализа изменения ценообразующих факторов за период, прошедший с момента ввода в эксплуатацию объекта оценки или с момента введения в действие технических нормативных правовых актов, по которым определялась первоначальная стоимость объекта оценки, до даты оценки.

Влияние научно-технического прогресса может быть учтено другими методами.

Порядок применения индексов и коэффициентов в зависимости от базисного уровня цен и коэффициенты пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 года приведены в приложениях 1 и 2 соответственно.

3.1.4. Расчет косвенных затрат.

Косвенные затраты являются дополнительными затратами сверх стоимости строительства по объекту оценки, необходимыми для его нормального функционирования за срок экспозиции.

К косвенным затратам можно отнести затраты на:

- маркетинговые услуги для продажи объекта недвижимости или отдельных его частей, в том числе затраты на рекламу;
- проведение технической инвентаризации;
- изготовление землеустроительного дела;
- государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, а также возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- содержание объекта недвижимости за срок экспозиции;
- другие затраты.

Если часть косвенных затрат входит в сметную стоимость строительства, то эта часть не включается в расчет.

Косвенные затраты можно рассчитать методом прямого расчета, сравнительным методом, экспертным методом и др.

Метод прямого расчета позволяет определить косвенные затраты на основании представленных заказчиком документов о таких затратах, с учетом их приведения в текущие цены на дату оценки.

Допускается расчет косвенных затрат с применением прейскурантов цен, прайс-листов, калькуляций затрат организаций, предоставляющих соответствующие услуги, и других источников.

Сравнительный метод позволяет определить косвенные затраты на основании анализа данных по объектам-аналогам на рынке недвижимости, баз данных исполнителей оценки или организаций, имеющих такие базы, отчетов об оценке и других документально подтвержденных источников информации о стоимости таких затрат.

Экспертный метод позволяет определить косвенные затраты на основании анализа информации, размещенной на Интернет-сайтах, в средствах массовой информации, литературных источниках, каталогах и справочниках, а также экспертного мнения специалистов по вопросам оценки объектов недвижимости или управляющих объектами недвижимости.

Косвенные затраты по объекту оценки могут определяться как произведение относительной величины косвенных затрат по объекту-аналогу на расчетный показатель объекта оценки. В качестве расчетного показателя по объекту оценки принимается аналогичный расчетный показатель по объектам-аналогам.

Относительная величина косвенных затрат по объекту-аналогу определяется как отношение денежного выражения косвенных затрат к одному из расчетных показателей:

- стоимости восстановления по объекту-аналогу;
- суммы стоимости восстановления и рыночной стоимости земельного участка объекта-аналога;
- цене (рыночной стоимости) объекта-аналога;
- другим.

При расчете косвенных затрат допускается применение средней стоимости типичных услуг на рынке недвижимости на единицу показателя (1 м² площади объекта оценки или объекта-аналога, одного объекта оценки или объекта-аналога и др.).

3.1.5. Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала и риски, связанные с инвестированием.

Если инвестиционные затраты на создание объекта недвижимости оказались равны рыночной стоимости объекта недвижимости (премия инвестора отсутствует) или превысили величину ожидаемой премии, рассчитывается убыток предпринимателя (инвестора), величина которого вычитается из стоимости объекта недвижимости. Убыток предпринимателя является внешним износом.

Основой для расчета прибыли предпринимателя по объекту оценки могут являться следующие расчетные показатели, отражающие инвестиции в объект недвижимости (далее - расчетный показатель инвестиций):

- стоимость восстановления или стоимость замещения;
- накопленный износ объекта-аналога;
- цена (рыночная стоимость) объекта-аналога;
- рыночная стоимость земельного участка;
- сумма стоимости восстановления (замещения) и косвенных затрат;
- сумма стоимости восстановления (замещения) и рыночной стоимости земельного участка;

- другие.

Определение величины прибыли предпринимателя по объекту оценки производится по формуле

$$ПП = Н_{пп} \times C_u, \quad (27)$$

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

$Н_{пп}$ - норма прибыли предпринимателя (далее - норма прибыли);

C_u - расчетный показатель инвестиций, д.е.

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

Норма прибыли определяется по формуле

$$Н_{пп} = \frac{ПП^a}{C_u^a} \times 100\%, \quad (28)$$

где $ПП^a$ - прибыль предпринимателя, рассчитанная по объекту-аналогу, или прибыль предпринимателя в расчете на 1 м² общей площади недвижимых улучшений по объекту-аналогу, д.е.;

C_u^a - расчетный показатель инвестиций по объекту-аналогу, или расчетный показатель инвестиций в расчете на 1 м² общей площади недвижимых улучшений по объекту-аналогу, д.е.

В зависимости от имеющейся информации норма прибыли определяется одним из методов: экспертных оценок, выделения, индекса прибыльности и др.

Метод экспертных оценок позволяет определить норму прибыли на основании экспертной оценки ее величины специалистами рынка недвижимости, инвесторами, финансистами, а также оценщиком на основании баз данных исполнителей оценки и других организаций, ведущих такие базы данных, отчетов об оценке и других источников.

При этом проводится анализ цен на рынке недвижимости, тенденции их изменения, оценивается влияние микро-, макроэкономических показателей и других внешних факторов на привлекаемые инвестиции в сопоставимые по риску инвестиционные проекты или бизнес-планы.

Метод выделения позволяет определить норму прибыли путем выделения прибыли предпринимателя из цены продажи или рыночной стоимости объекта-аналога как отношение прибыли предпринимателя к расчетному показателю инвестиций объекта-аналога.

Метод индекса прибыльности позволяет определить норму прибыли как отношение суммы настоящей стоимости чистого операционного дохода и настоящей стоимости реверсии за срок прогноза к расчетному показателю инвестиций по объекту-аналогу за минусом единицы.

3.1.6. Определение внешнего удорожания.

Внешнее удорожание определяется как увеличение стоимости объекта недвижимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект недвижимости. К таким факторам относятся экономические и градообразующие факторы, благоприятное изменение экологической ситуации, законодательства, непосредственная близость к природным или искусственным объектам, зонам отдыха и туризма, историко-культурным, спортивным и оздоровительным объектам, развитая инфраструктура (наличие торговых объектов, промышленных предприятий, транспортных магистралей, инженерных сетей и коммуникаций, благоустройства и др.). Внешнее удорожание рассчитывается, если положительное влияние названных факторов не было учтено при оценке стоимости земельного участка и расчете прибыли предпринимателя.

Для определения внешнего удорожания могут применяться доходный, сравнительный или другие методы.

Внешнее удорожание может рассчитываться иными методами в зависимости от имеющейся информации (макроэкономический анализ, анализ операционной загрузки и др.).

Определение внешнего удорожания методом капитализации дохода основано на капитализации прироста чистого операционного дохода или прироста чистого операционного дохода от основной деятельности от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание, либо на капитализации прироста чистого операционного дохода по причине сложившегося на дату оценки более высокого уровня рыночной арендной платы.

Сравнительный метод основан на сравнении цен продаж (рыночной стоимости по отчетам об оценке) объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание.

3.1.7. Определение накопленного износа объекта недвижимости.

Определение накопленного износа объекта недвижимости на дату оценки начинается с выявления факторов, вызывающих потерю стоимости объекта оценки (условия эксплуатации объекта оценки, требования рынка, внешние факторы и др.).

Износ может определяться в процентах или долях от стоимости восстановления или замещения (относительная величина) и (или) в денежном выражении (абсолютная величина).

Округление относительной величины износа производится:

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

Накопленный износ объекта оценки определяется как совокупность физического, функционального и внешнего износов.

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

- рыночной выборки;
- экономической жизни;
- модифицированным методом экономической жизни;
- разбивки;
- другими.

Расчет накопленного износа объекта оценки **методом рыночной выборки** производится на основании данных о продажах объектов-аналогов. При этом выполняется следующая последовательность действий:

- отбор информации по объектам-аналогам, корректировка их цен;
- определение рыночной стоимости земельных участков-объектов-аналогов;
- расчет стоимости восстановления по соответствующим объектам-аналогам;
- определение прибыли предпринимателя и косвенных затрат по объектам-аналогам;
- определение остаточной стоимости объектов-аналогов как разницы между рыночной стоимостью соответствующего объекта-аналога и рыночной стоимостью земельного участка, прибылью предпринимателя и косвенными затратами;
- определение величины накопленного износа по объектам-аналогам путем вычитания из их стоимости восстановления остаточной стоимости объекта аналога;
- определение относительной величины накопленного износа по каждому объекту-аналогу как частного от деления накопленного износа по этому объекту-аналогу на его стоимость восстановления, в процентах (долях);
- расчет средней относительной величины накопленного износа;

- определение накопленного износа объекта оценки путем умножения средней относительной величины накопленного износа на его стоимость восстановления (замещения).

Допускается производить расчет относительной величины накопленного износа по объектам-аналогам в процентах (долях) как отношение средней величины накопленного износа по объектам-аналогам к средней стоимости восстановления.

Метод рыночной выборки применяется при наличии информации о продажах объектов-аналогов и рыночной стоимости земельных участков.

Определение накопленного износа объекта оценки **методом экономической жизни** производится по формуле

$$I_{\text{нак}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{эк}} \times 100\%, \quad (29)$$

где $T_{\text{эф}}$ - эффективный возраст объекта оценки, лет;
 $T_{\text{эк}}$ - экономическая жизнь объекта оценки, лет.

Метод экономической жизни применяется при отсутствии информации, позволяющей разделить накопленный износ по видам.

Модифицированный метод экономической жизни основан на определении накопленного износа с выделением исправимого, неисправимого физического, функционального износов и внешнего износа или определении износа одного вида с использованием метода экономической жизни.

В модифицированном методе экономической жизни используется комбинация двух методов расчета износа: разбивки и метода экономической жизни.

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

При последовательном и однократном учете факторов, влияющих на уменьшение стоимости объекта оценки, накопленный износ рассчитывается по формуле

$$I_{\text{нак}} = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{вн}}, \quad (30)$$

где $I_{\text{нак}}$ - накопленный износ объекта оценки, д.е., %;
 $I_{\text{физ}}$ - физический износ недвижимых улучшений, д.е., %;
 $I_{\text{функц}}$ - функциональный износ недвижимых улучшений, д.е., %;
 $I_{\text{вн}}$ - внешний износ недвижимых улучшений, д.е., %.

Относительная величина накопленного износа может определяться по формуле

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{вн}}). \quad (31)$$

Физический износ улучшений определяется методами:

- нормативного износа;
- средневзвешенного износа;
- экономической жизни;
- модифицированным методом экономической жизни;
- разбивки;
- экспертизы состояния;
- другими.

Метод нормативного износа позволяет определить физический износ улучшения как отношение фактического срока службы к нормативному сроку службы.

Метод нормативного износа рекомендуется использовать в случаях:

- соответствия технического состояния объекта оценки нормативным требованиям;
- нормального режима эксплуатации объекта оценки;
- проведения оценки без осмотра, в том числе по сооружениям и инженерным сетям, расположенным в земле и (или) недоступным для осмотра;
- иных случаях по усмотрению оценщика.

Метод средневзвешенного износа основан на определении физического износа по техническому состоянию конструктивных элементов на дату осмотра с учетом их удельного веса в стоимости объекта оценки в целом.

Техническое состояние конструктивных элементов объекта оценки на дату осмотра устанавливается по результатам обследования и отражается в акте осмотра.

Расчет физического износа объекта оценки методом средневзвешенного износа производится в соответствии с приложением 3.

Процент износа конструктивных элементов объекта оценки определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с установленными ТКП 45-1.04-119 значениями этих признаков.

Метод средневзвешенного износа рекомендуется применять в случае, если эффективный возраст улучшения отличается от его фактического срока службы, а также при использовании метода разбивки.

Физический износ недвижимых улучшений **методом экономической жизни** рассчитывается при условии, что функциональный и внешний износы в объекте оценки отсутствуют.

Допускается применение **модифицированного метода экономической жизни**, который основан на определении накопленного физического износа с выделением исправимого, неисправимого физического износа. При этом неисправимый физический износ определяется методом экономической жизни, а метод расчета исправимого износа определяет оценщик.

Метод разбивки основан на разделении физического износа недвижимых улучшений на исправимый и неисправимый физический износ, их последовательном расчете и суммировании.

Физический износ методом разбивки может определяться в случаях:

- необходимости точного расчета износа конструктивных элементов недвижимых улучшений;
- аварийного состояния недвижимых улучшений или высокой степени разрушения конструкций;
- реконструкции или изменения функционального назначения объекта оценки;
- иных случаях по усмотрению оценщика.

Расчет физического износа методом разбивки рекомендуется производить по примерной форме расчета в соответствии с приложением 4.

Исправимый физический износ определяется как стоимость отложенного ремонта по результатам осмотра недвижимых улучшений и их конструктивных элементов, которые подразделяются на короткоживущие и долгоживущие. Позициями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования.

Стоимость отложенного ремонта (исправимый физический износ) может определяться:

- как сумма произведений относительных величин исправимого физического износа конструктивных элементов и стоимости восстановления (замещения) конструктивных элементов;
- как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений путем составления смет на ремонтные работы;
- другими способами.

Неисправимый физический износ определяется суммой значений неисправимого физического износа короткоживущих и неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов недвижимых улучшений.

Неисправимый физический износ рассчитывается от стоимости восстановления (замещения) конструктивных элементов за минусом исправимого износа отдельно по короткоживущим и долгоживущим элементам.

Неисправимый физический износ короткоживущих (долгоживущих) конструктивных элементов улучшений может определяться методами нормативного износа, экономической жизни, модифицированными методами экономической жизни и другими методами.

При использовании метода нормативного износа относительная величина неисправимого физического износа отдельных конструктивных элементов определяется как отношение фактического срока службы соответствующего конструктивного элемента к его нормативному сроку службы. Денежное выражение неисправимого износа конструктивного элемента определяется произведением относительной величины неисправимого физического износа и разницы стоимости восстановления (замещения) и исправимого износа этого конструктивного элемента.

Нормативный срок службы конструктивных элементов объекта оценки принимается в соответствии с ТКП 45-1.04.14.

Физический износ недвижимых улучшений **методом экспертизы состояния** может определяться по шкале экспертной оценки физического износа в случаях:

- невозможности определения удельного веса конструктивных элементов зданий согласно приложению 5;
- оценки сборно-разборных, передвижных и временных зданий, а также зданий, нормативный срок службы которых менее 30 лет, согласно приложению 6.

Функциональный износ определяется как износ, вызванный несоответствием характеристик недвижимых улучшений современным требованиям рынка недвижимости. Функциональный износ может рассчитываться по объекту в целом и по отдельным конструктивным элементам.

Функциональный износ может рассчитываться методами:

- сравнительным;
- доходным;
- разделения;
- другими.

Сравнительным методом определяется функциональный износ как сумма затрат на устранение функциональных недостатков объекта оценки по сравнению с современными объектами-аналогами, или на сравнении цен (рыночной стоимости) объектов-аналогов, один из которых имеет функциональный износ.

Доходным методом определяется функциональный износ как разница между капитализированным доходом от эксплуатации объекта оценки с функциональным износом и капитализированным доходом от эксплуатации современного объекта аналога. Функциональный износ может определяться как настоящая стоимость потерь, вызванных избыточными эксплуатационными расходами.

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

Исправимый функциональный износ подразделяется на недостатки, требующие:

- добавления (установки или монтажа) отдельных конструктивных элементов, улучшений;
- замены или модернизации отдельных конструктивных элементов, улучшений;
- устранение сверхулучшений.

Причинами неисправимого функционального износа могут быть недостатки, вызванные:

- позициями, не включенными в стоимость, но которые должны быть в соответствии с требованиями ТНПА (недостатки, требующие добавления);
- позициями, включенными в стоимость, но которых в соответствии с требованиями ТНПА быть не должно (недостатки, требующие исключения из стоимости);
- наличием сверхлучшений.

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

В случае отсутствия отдельных конструктивных элементов расчет исправимого функционального износа может производиться по формуле

$$I^u_{\text{фун}} = C_{уз} - C_{уз}, \quad (32)$$

где $I^u_{\text{фун}}$ - функциональный износ от отсутствия элементов, которые должны быть, д.е.;
 $C_{уз}$ - стоимость установки или монтажа отсутствующих элементов на объекте в условиях эксплуатации, д.е.;

$C_{уз}$ - стоимость установки отсутствующих элементов в процессе строительства, д.е.

Неисправимый функциональный износ от отсутствующего конструктивного элемента может производиться по формуле

$$I^H_{\text{фун}} = PV(\Delta NOI) - (C_{ун} + C_n), \quad (33)$$

где $I^H_{\text{фун}}$ - неисправимый функциональный износ от отсутствующего элемента, д.е.;

$PV(\Delta NOI)$ - потеря чистого операционного дохода от отсутствующего элемента, д.е.;

$C_{ун}$ - стоимость установки или монтажа нового элемента, д.е.;

C_n - стоимость нового отсутствующего элемента, д.е.

Исправимый функциональный износ при замене или модернизации конструктивных элементов может определяться по формуле

$$I^u_{\text{фун}} = C_{у.об} + C_d + C_m - BM, \quad (34)$$

где $C_{у.об}$ - стоимость ранее установленного конструктивного элемента с учетом износа, д.е.;

C_d - стоимость демонтажа конструктивного элемента, д.е.;

C_m - стоимость монтажа конструктивного элемента, д.е.;

BM - остаточная или утилизационная стоимость возврата материалов, конструктивных элементов, д.е.

Неисправимый функциональный износ от недостатков, требующих исключения из стоимости, может рассчитываться по формуле

$$I^H_{\text{фун}} = PV(\Delta NOI) - (C_n - C_{сущ}), \quad (35)$$

где $PV(\Delta NOI)$ - потеря чистого операционного дохода от существующего конструктивного элемента по сравнению с новым, д.е.;

C_n - стоимость нового элемента, д.е.;

$C_{сущ}$ - стоимость существующего конструктивного элемента, д.е.

Неисправимый функциональный износ от недостатков, требующих исключения из стоимости, может рассчитываться, если замена или модернизация недвижимого улучшения или элементов капитального строения является нецелесообразной. Неисправимый функциональный износ от недостатков, требующих исключения из стоимости, может рассчитываться также по формуле

$$I^H_{\text{фун}} = C_u, \quad (36)$$

где C_u - стоимость недостатка, требующего исключения из стоимости, д.е.

Исправимый функциональный износ от наличия сверхлучшений может рассчитываться по формуле

$$I^u_{\text{фун}} = C_{су} + C_d - BM, \quad (37)$$

где $C_{су}$ - стоимость существующих сверхлучшений с учетом физического износа, д.е.

Неисправимый функциональный износ от сверхулучшений, может рассчитываться по формуле

$$I^H_{\text{фун}} = C_{\text{су}} - (PV(\Delta NOI) - PV(\Delta OE)), \quad (38)$$

где $PV(\Delta NOI)$ – капитализированный дополнительный доход от сверхулучшений, д.е.;
 $PV(\Delta OE)$ – капитализированное увеличение операционных расходов от сверхулучшений, д.е.

Внешний (экономический) износ определяется после учета влияния на стоимость объекта оценки факторов, относящихся к физическому и функциональному износу.

Внешний износ определяется как уменьшение стоимости объекта недвижимости, вызванное негативным влиянием внешних факторов на объект недвижимости.

Негативное влияние на стоимость объекта оценки могут оказывать экономические, природные и другие факторы (ситуация на рынке, условия финансирования, ограничения в использовании, изменения законодательства, градостроительной ситуации в регионе, изменение климатических условий и экологической обстановки, в т.ч. превышение допустимых пределов вредного воздействия на окружающую среду антропогенных факторов, отсутствие элементов инфраструктуры, влияющих на стоимость объекта оценки и др.).

Для определения внешнего износа могут применяться доходный, сравнительный и другие методы.

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

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

Внешний износ может рассчитываться другими методами в зависимости от имеющейся информации (макрэкономический анализ, анализ операционной загрузки и др.).

3.1.8. Определение стоимости объекта недвижимости на дату оценки.

Стоимость объекта недвижимости методом построения определяется по формуле

$$V = V_L + V_B + EP + IC + EA_x - AD, \quad (39)$$

где V - итоговая стоимость объекта недвижимости, д.е.;

V_L - рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости, д.е.;

V_B - стоимость восстановления или стоимость замещения недвижимых улучшений, д.е.;

EP - прибыль предпринимателя, д.е.;

IC - косвенные затраты, д.е.;

EA_x - внешнее удорожание, д.е.;

AD - накопленный износ недвижимых улучшений, д.е.

При наличии затрат на разделение и (или) утилизацию они включаются в накопленный износ.

Стоимость недвижимых улучшений определяется стоимостью восстановления или стоимостью замещения.

Если стоимость недвижимых улучшений определяется остаточной стоимостью недвижимых улучшений, стоимость объекта недвижимости методом построения определяется по формуле

$$V = V_L + V^o_B + EP + IC + EA_x, \quad (40)$$

где V^o_B - остаточная стоимость объекта оценки ($V^o_B = V_B - AD$), д.е.

Остаточная (балансовая) стоимость недвижимых улучшений с учетом переоценок по данным бухгалтерского учета рассчитывается по формуле

$$C_{ост} = PC - A_{нак}, \quad (41)$$

где PC – переоцененная стоимость недвижимых улучшений по данным бухгалтерского учета в ценах на дату последней переоценки, д.е.;

$A_{нак}$ – накопленная амортизация объекта оценки по данным бухгалтерского учета на дату последней переоценки, д.е.

Остаточная (балансовая) стоимость сооружений и инженерных сетей, накопленная амортизация которых по данным бухгалтерского учета на дату оценки составляет более 90 % от переоцененной стоимости, определяется в размере 10 % от переоцененной стоимости.

3.2. ДОХОДНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ. МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Оценка объектов недвижимости доходным методом проводится в следующем порядке:

- 1) сбор и анализ информации;
- 2) выбор метода расчета стоимости;
- 3) расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода;
- 4) составление моделей прогноза;
- 5) определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода;
- 6) определение стоимости объекта недвижимости.

Если выбранный метод расчета стоимости не предусматривает составление моделей прогноза, пункт 4 исключается.

3.2.1. Сбор и анализ информации. Выбор метода расчета стоимости.

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

Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом оценки может производиться следующими методами расчета стоимости:

- валовой ренты (валового мультипликатора);
- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков);
- капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей;
- остатка;
- другими.

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

Если оценка стоимости объекта недвижимости производится методом валовой ренты (методом валового мультипликатора), определяются потенциальный или действительный валовой доход по объекту оценки и объектам-аналогам.

Если оценка стоимости объекта недвижимости выполняется с использованием метода капитализации по норме отдачи, метода капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей, метода остатка, определяется чистый операционный доход по объекту оценки. Годовой потенциальный валовой доход определяется на основании информации по объекту оценки и фактических (предполагаемых)

доходах от объекта недвижимости за базовый год. В качестве показателей базового года могут приниматься показатели:

- года, предшествующего дате оценки;
- средние за три предыдущих года (ретроспективные показатели);
- текущего года с учетом их прогнозирования за календарный год;
- расчетные рыночные;
- прогнозируемые на основании информации по объекту оценки или объектам-аналогам;
- другие.

3.2.2. Расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода.

Расчет годового **чистого операционного дохода** производится путем составления реконструированного отчета о доходах, в котором должны быть представлены показатели, служащие основой для его определения.

Содержание реконструированного отчета о доходах определяется составом доходов и затрат, включаемых в арендную плату, имущественными правами, финансовыми интересами в объекте недвижимости. По составу затрат различают следующие виды аренды: полная, чистая, распределенная.

Реконструированный отчет о доходах может состоять из:

- при полной аренде согласно приложению 7;
- при чистой аренде согласно приложению 8;
- при распределенной аренде согласно приложению 9.

В отдельных случаях реконструированный отчет о доходах может состоять из доходов от основной деятельности (автозаправочные станции, гостиницы, сельскохозяйственные комплексы и др.).

Реконструированный отчет о доходах может составляться или на базовый год, или на весь срок прогноза.

Расчет годового чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- определяется годовой потенциальный валовой доход;
- определяются годовые потери арендной платы;
- определяется годовой действительный (эффективный) валовой доход;
- определяются годовые операционные расходы;
- определяется годовой чистый операционный доход;
- определяется коэффициент (мультипликатор) операционных расходов и коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода.

Годовой потенциальный валовой доход определяется на основании информации по объекту оценки о фактических (предполагаемых) доходах объекта недвижимости за год.

Если в качестве показателей базового года принимаются показатели года, предшествующего дате оценки, ретроспективные показатели или показатели текущего года с учетом их прогнозирования за календарный год, потенциальный валовой доход по сданным в установленном порядке в аренду площадям рассчитывается по договорной арендной плате. По остальным площадям в объекте оценки в расчет принимается рыночная арендная плата. Кроме того, учитываются скользящий доход и прочие доходы, получаемые от объекта недвижимости.

Если в качестве показателей базового года оценщиком принимаются рыночная, расчетная рыночная или прогнозируемая арендная плата по объектам-аналогам, то арендную плату и другие доходы оценщик обосновывает в отчете об оценке.

Потери арендной платы определяются как сумма потерь за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами в базовом году.

Потери арендной платы могут быть определены расчетным путем или экспертно по результатам анализа отчетов об оценке, баз данных исполнителей оценки, других организаций, ведущих такие базы, и другой информации.

Годовой действительный (эффективный) валовой доход рассчитывается по формуле

$$EGI = PGI - V\&L, \quad (42)$$

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

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

V&L - сумма потерь за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости и неплаты арендной платы недобросовестными арендаторами в течение базового года, д.е.

Годовые операционные расходы рассчитываются как сумма постоянных, переменных расходов и расходов на замещение.

Если информация об операционных расходах по объекту оценки отсутствует, операционные расходы могут определяться по коэффициенту (мультипликатору) операционных расходов или коэффициенту (мультипликатору) чистого операционного дохода объектов-аналогов.

К постоянным расходам относятся расходы по объекту недвижимости, которые не зависят от количества сданных в аренду площадей и объема предоставляемых услуг в объекте недвижимости (налог на недвижимость, земельный налог либо арендная плата за земельный участок, относящийся к объекту оценки, расходы на страхование объекта оценки и прочие).

Налог на недвижимость, земельный налог определяются по установленным законодательством ставкам налога и поправочным коэффициентам к ним, действующим на дату оценки.

Налог на недвижимость рассчитывается на дату оценки от остаточной стоимости недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки.

Земельный налог рассчитывается от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с действующим законодательством на дату оценки

К переменным расходам относятся расходы по объекту недвижимости, которые зависят от количества сданных в аренду площадей и объема предоставляемых услуг: НДС, расходы на управление, расходы на коммунальные услуги, расходы на маркетинг и работу с арендаторами и др.

НДС, определяется в соответствии с законодательством.

Расходы на управление включают затраты на содержание управляющих объекта недвижимости, в том числе фонд заработной платы и отчисления в фонд социальной защиты населения, другие затраты.

Расходы на управление могут определяться по данным бухгалтерского учета и их прогнозируемого изменения или выделяться из фактической себестоимости услуг в процентах от действительного (эффективного) валового дохода.

Расходы на коммунальные услуги включают затраты на электрическую и тепловую энергию, водоснабжение и другие платежи, необходимые для функционирования объекта недвижимости.

Расходы на коммунальные услуги могут определяться из объемов их потребления за базовый год с учетом их прогнозируемого изменения или исходя из нормативов потребления ресурсов, определенных в соответствии с законодательством для конкретного функционального назначения объекта недвижимости.

Расходы на маркетинг и работу с арендаторами включают затраты на маркетинг, рекламу, ведение договоров аренды и др.

Расходы на уборку, обеспечение безопасности, техническое обслуживание могут относиться к постоянным расходам или переменным расходам.

Расходы на уборку включают фонд заработной платы работников и отчисления в фонд социальной защиты населения, стоимость расходных материалов, затраты

на эксплуатацию машин и оборудования, связанные с уборкой объекта недвижимости.

Расходы на обеспечение безопасности включают затраты по охране объекта недвижимости, в том числе расходы на организацию пропускного режима, эксплуатацию охранных систем и оборудования и др.

Расходы на техническое обслуживание включают затраты на техническое обслуживание объектов оценки.

Вышеперечисленные расходы предоставляются заказчиком оценки и учитываются в составе переменных операционных расходов, если реконструированный отчет о доходах составляется по типу полной аренды. Если реконструированный отчет о доходах составляется по типу распределенной арендной платы, в составе переменных операционных расходов учитывается только та их часть, которая включена в арендную плату и оплачивается арендодателем.

К расходам на замещение относятся расходы, которые предусматривают периодическую замену короткоживущих конструктивных элементов недвижимых улучшений.

Расходы на замещение зависят от принятого оценщиком метода амортизации короткоживущих элементов и объекта оценки в целом.

Расходы на замещение определяются линейным методом, с использованием коэффициента фонда возмещения и другими методами.

Расходы на замещение линейным методом определяются по формуле

$$P_{зам} = \sum_{i=1}^n C_{6i} \frac{1}{T_{ni}}, \quad (43)$$

где $P_{зам}$ - расходы на замещение по объекту недвижимости, д.е./год;

C_{6i} - стоимость восстановления i -го короткоживущего конструктивного элемента недвижимых улучшений, д.е.;

T_{ni} - нормативный срок службы i -го короткоживущего конструктивного элемента недвижимых улучшений, лет;

n - количество короткоживущих конструктивных элементов недвижимых улучшений.

Расходы на замещение с использованием коэффициента фонда возмещения определяются по формуле

$$P_{зам} = \sum_{i=1}^n C_{6i} \times SFF_i, \quad (44)$$

где SFF_i - коэффициент фонда возмещения для i -ого короткоживущего конструктивного элемента недвижимых улучшений, который может рассчитываться методом Хоскольда или Инвуда.

При обосновании расходы на замещение можно не включать в состав операционных расходов.

Годовой чистый операционный доход определяется как разница между годовым действительным валовым доходом и годовыми операционными расходами по объекту недвижимости или произведением действительного валового дохода и коэффициента (мультипликатора) чистого операционного дохода объекта-аналога.

Итогом составления реконструированного отчета о доходах является расчет коэффициента (мультипликатора) операционных расходов и коэффициента (мультипликатора) чистого операционного дохода.

Коэффициент (мультипликатор) операционных расходов отражает долю годовых операционных расходов в годовом действительном валовом доходе и рассчитывается по формуле

$$MOE = OE / EGI, \quad (45)$$

где MOE - коэффициент (мультипликатор) операционных расходов;

OE - годовые операционные расходы, д.е.

Коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода отражает долю годового чистого операционного дохода в годовом действительном валовом доходе и определяется по формуле

$$M_{NOI} = NOI / EGI, \quad (46)$$

где M_{NOI} - коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода;
 NOI - годовой чистый операционный доход по объекту недвижимости, д.е.

3.2.3. Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии.

Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода может проводиться путем составления реконструированного отчета о доходах по всем годам срока прогноза или путем прогнозирования изменения операционных расходов или годового чистого операционного дохода.

При составлении прогноза необходимо учитывать изменение дохода и стоимости объекта недвижимости за срок прогноза, включая возврат капитала от продажи объекта недвижимости (реверсии).

Прогнозирование осуществляется методом сценариев по трем альтернативным вариантам расчета (оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному).

Срок прогноза принимается оценщиком. При этом учитывается срок окупаемости инвестиций в объект недвижимости. В среднем срок прогноза может приниматься оценщиком равным 5 годам.

3.2.4. Определение общего коэффициента капитализации, нормы дисконтирования, мультипликатора валового дохода.

Определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода зависит от выбранного метода расчета стоимости объекта недвижимости в доходном методе оценки.

Если стоимость объекта недвижимости рассчитывается методом прямой капитализации, определение общего коэффициента капитализации может производиться методами:

- сравнительным;
- мультипликатора валового дохода;
- инвестиционной группы;
- коэффициента покрытия долга.

Сравнительный метод основан на данных о чистом операционном доходе и ценах сделок или предложений по объектам-аналогам.

Общий коэффициент капитализации по объекту оценки рассчитывается сравнительным методом по формуле

$$R_o = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i^a}{V_i^a} / n, \quad (47)$$

где R_o - общий коэффициент капитализации по объекту оценки;
 NOI_i^a - годовой чистый операционный доход i -го объекта-аналога, д.е.;
 V_i^a - цена i -го объекта-аналога, д.е.;
 n - количество объектов-аналогов.

Общий коэффициент капитализации по объекту оценки методом мультипликатора валового дохода рассчитывается по формуле

$$R_o = \sum_{i=1}^n \frac{M_{NOI}^a}{M_{EGI}^a} / n, \quad (48)$$

где M_{NOI}^a - мультипликатор (коэффициент) чистого операционного дохода i -го объекта-аналога;
 M_{EGI}^a - мультипликатор действительного валового дохода i -го объекта-аналога.

Общий коэффициент капитализации по объекту оценки методом инвестиционной группы рассчитывается как средневзвешенная величина, учитывающая соотно-

шение финансовых или имущественных интересов в общей стоимости объекта недвижимости, по формуле

$$R_o = R_i \times I + R_j \times (1 - I), \quad (49)$$

где R_i - коэффициент капитализации для i -го финансового или имущественного интереса;
 R_j - коэффициент капитализации для j -го финансового или имущественного интереса;
 I - доля i -го финансового или имущественного интереса в стоимости объекта недвижимости.

Общий коэффициент капитализации по объекту оценки методом коэффициента покрытия долга для самоамортизирующегося кредита определяется по формуле:

$$R_o = R_M \times DCR \times M, \quad (50)$$

где R_M - коэффициент капитализации для заемного капитала;
 M - доля заемного капитала;
 DCR - коэффициент покрытия долга, который определяется по формуле

$$DCR = NOI / DS \quad (51)$$

где DS - годовая сумма по обслуживанию долга, д.е.

Если расчет стоимости объекта недвижимости производится методом капитализации по норме отдачи путем дисконтирования каждого будущего дохода, определение нормы дисконтирования производится следующими методами:

- кумулятивного построения;
- сравнения альтернативных инвестиций;
- выделения;
- мониторинга;
- другими.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке о том, что норма дисконтирования является функцией риска и определяется как сумма безрисковой нормы и премии за риск по формуле

$$r = r_f + r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \quad (52)$$

где r - норма дисконтирования;
 r_f - безрисковая норма;

r_1, r_2, r_3, r_4 - премии за риски, учитывают следующие виды риска при инвестициях в объекты недвижимости: риск рынка недвижимости (r_1), риск низкой ликвидности (r_2), риск управления объектом недвижимости (r_3), финансовый риск (r_4).

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип объекта недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход.

Риск низкой ликвидности отражает вероятность невозможности продажи актива по приемлемой цене в промежуток времени, меньший или равный среднему сроку экспозиции объекта недвижимости на рынке.

Риск управления объектом недвижимости отражает потенциальную возможность управления объектом оценки ниже среднерыночного уровня.

Финансовый риск отражает риски инвестора при привлечении заемного капитала.

Премии за риски определяются экспертно, и величина их зависит от местоположения, типа (функционального использования) и физических характеристик объекта недвижимости. При этом может использоваться приложение 11.

Безрисковая норма определяется по норме процента наиболее надежного банка страны либо по методу портфельных инвестиций как средневзвешенное значение уровней рисков нормы процента наиболее известных финансовых учреждений страны. В качестве безрисковой нормы рекомендуется использовать норму, равную средней процентной ставке, установленной Национальным банком Республики Бе-

ларусь по вновь привлеченным депозитам на срок свыше одного года в той валюте, в которой производится расчет стоимости.

В качестве безрисковой нормы возможно применение иных норм процента при обосновании их выбора.

Метод сравнения альтернативных инвестиций - метод, при котором норма дисконтирования определяется в результате анализа инвестиций в аналогичные по риску проекты. Основой данного метода является положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы отдачи. Для определения нормы дисконтирования конкретного проекта на финансовом рынке выбирается проект с аналогичной степенью риска или нормы процента по коммерческим кредитам, или нормы прибыли по облигациям.

Метод выделения (метод экстракции) представляет собой метод, при котором норма дисконтирования рассчитывается путем статистической обработки внутренних норм отдачи по объектам-аналогам, по которым известны цены предложений (цены сделок).

Метод основан на моделировании сценариев получения доходов от аренды и будущей перепродажи объектов недвижимости заданного функционального назначения за срок прогноза.

При этом в качестве объектов-аналогов принимаются объекты недвижимости, по которым известны цены предложений (сделок).

Порядок расчета нормы дисконтирования методом выделения включает:

- выбор объектов-аналогов с известными ценами продаж, арендным доходом;
- составление реконструированного отчета о доходах по объектам-аналогам;
- прогнозирование потока чистого дохода методом сценариев для объектов-аналогов с учетом реверсии;
- расчет внутренних норм отдачи по выбранным сценариям;
- определение нормы дисконтирования для объекта оценки.

Внутренняя норма отдачи по каждому сценарию определяется подбором параметра IRR при условии, что чистая настоящая стоимость равна нулю, из формулы

$$NPV = -V + \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+IRR)^t} + \frac{REV_n^a}{(1+IRR)^n} \quad (53)$$

где NPV - чистая настоящая стоимость объекта-аналога, д.е.;

V - настоящая стоимость инвестиций, д.е.;

NOI_t - годовой чистый операционный доход по объекту-аналогу в году t , д.е.;

IRR - внутренняя норма отдачи (неизвестная величина);

REV_n^a - возврат капитала от продажи объекта-аналога (прогнозируемая стоимость продажи объекта-аналога), д.е.;

n - срок прогноза, лет.

Норма дисконтирования рассчитывается как средневзвешенное значение внутренних норм отдачи.

Метод мониторинга представляет собой метод, при котором норма дисконтирования определяется путем статистической обработки данных об основных экономических показателях объектов-аналогов и инвестициях в объекты-аналоги.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге финансовых инструментов рынка недвижимости и кредитного рынка.

Средний валовой мультипликатор по потенциальному или действительному валовому доходу объектов-аналогов может определяться отношением цены сделок или предложений (стоимости) объекта-аналога к годовому потенциальному валовому доходу или годовому действительному валовому доходу объекта-аналога по формуле

$$M_{PGI(EGI)} = \sum_{i=1}^n \frac{V_i^a}{PGI_i^a(EGI_i^a)} / n, \quad (54)$$

где $M_{PGI(EGI)}$ – средний валовой мультипликатор по потенциальному или действительному валовому доходу по объектам-аналогам;

V_i^a – цена (рыночная стоимость) i -го объекта-аналога, д.е.;

$PGI_i^a(EGI_i^a)$ – потенциальный или действительный валовой доход по i -му объекту аналогу, д.е.;

n – количество объектов-аналогов.

Общий коэффициент капитализации по моделям дохода рассчитывается в зависимости от способа возврата капитала в случаях:

- бесконечного потока;
- Инвуда;
- Хоскольда.

Метод бесконечного денежного потока применяется в случаях, если:

- поток дохода бесконечен;
- поток дохода конечен и цена продажи объекта недвижимости равна начальной цене покупки объекта недвижимости.

В модели бесконечного потока общий коэффициент капитализации равен норме дисконтирования, так как начальные инвестиции полностью возвращаются при окончании проекта.

Метод Инвуда предполагает возврат капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения с нормой процента, равной общей норме отдачи. Метод Инвуда рекомендуется применять для оценки стоимости объектов недвижимости, генерирующих постоянные потоки дохода.

Общий коэффициент капитализации методом Инвуда определяется по формуле

$$R_o = Y_o + SFF, \quad (55)$$

где Y_o - общая норма отдачи;

SFF - коэффициент фонда возмещения, который определяется по формуле

$$SFF = r / (S^n - 1), \quad (56)$$

где r - норма дисконтирования, равная общей норме отдачи;

S^n - множитель накопления.

Метод Хоскольда предполагает аккумулирование вкладов в фонде возмещения по безрисковой норме. Данный метод рекомендуется применять для оценки стоимости высокорентабельных объектов недвижимости.

Общий коэффициент капитализации методом Хоскольда определяется по формуле

$$R_o = Y_o + SFF', \quad (57)$$

где SFF' - коэффициент фонда возмещения, который определяется по норме дисконтирования, равной безрисковой норме.

Общий коэффициент капитализации по моделям собственности зависит от способа возврата капитала.

Общий коэффициент капитализации равен общей норме отдачи, если доход и стоимость объекта недвижимости не изменяются во времени.

Если доход и стоимость объекта недвижимости к концу срока прогноза увеличиваются или уменьшаются равномерно, общий коэффициент капитализации определяется по формуле Эллууда:

$$R_o = Y_o \pm \Delta \times SFF, \quad (58)$$

где Δ - относительное изменение стоимости объекта недвижимости («плюс» - стоимость объекта недвижимости уменьшается; «минус» - увеличивается).

При этом коэффициент фонда возмещения определяется в зависимости от рассматриваемой ситуации методом Инвуда или методом Хоскольда или др.

Если возврат капитала при формировании фонда возмещения в течение срока экономической жизни прямолинейный, общий коэффициент капитализации рассчитывается по формуле

$$R_o = Y_o \pm \Delta \times (1/n), \quad (59)$$

где n - срок амортизации актива (остаточный срок службы недвижимых улучшений или срок предполагаемого возврата инвестиций).

Общий коэффициент капитализации методом Ринга определяется по формуле (59) при условии относительного уменьшения стоимости объекта недвижимости.

Если и доход, и стоимость объекта недвижимости изменяются экспоненциально (на постоянный коэффициент), то общий коэффициент капитализации определяется по формуле

$$R_o = Y_o \pm CR, \quad (60)$$

где CR - периодическая норма изменения дохода и стоимости.

Общий коэффициент капитализации по моделям собственности может рассчитываться при линейном изменении дохода стоимости объекта недвижимости, другом изменении дохода или стоимости.

Если доход от эксплуатации объекта недвижимости и стоимость объекта недвижимости изменяются произвольным образом (нерегулярное изменение дохода и стоимости), то норма дисконтирования рассчитывается методом выделения. Изменение нормы дисконтирования прогнозируется оценщиком.

Общий коэффициент капитализации по ипотечно-инвестиционным моделям рассчитывается, если поток дохода изменяется определенным регулярным образом, а условия финансирования предусматривают выдачу самоамортизирующегося кредита.

Исходной информацией для определения общего коэффициента капитализации по ипотечно-инвестиционной модели являются:

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

Общий коэффициент капитализации по ипотечно-инвестиционной модели определяется по формуле

$$R_o = R' \pm \Delta \times SFF, \quad (61)$$

где R' - базовый коэффициент капитализации;

Δ - относительное изменение стоимости объекта недвижимости (плюс - уменьшение, минус - увеличение).

Базовый коэффициент капитализации определяется по формуле

$$R' = Y_E - M \times (Y_E + M_{PRN} \times SFF - R_m), \quad (62)$$

где Y_E - норма отдачи собственного капитала;

M - доля заемного капитала в стоимости объекта оценки;

M_{PRN} - доля настоящей стоимости основной суммы кредита, выплаченная за срок прогноза;

R_m - коэффициент капитализации для заемного капитала.

Если расчет стоимости объекта недвижимости производится методом остатка, в зависимости от известного имущественного или финансового интереса могут определяться следующие коэффициенты капитализации:

- для земли (в соответствии с п. 6.7.9 СТБ 52.2.01);
- недвижимых улучшений;
- для заемного капитала;
- собственного капитала.

Коэффициент капитализации для недвижимых улучшений может определяться методами Инвуда, Хоскольда, Ринга при условии, что вместо общей нормы отдачи используется норма отдачи для недвижимых улучшений, а возврат инвестиций происходит по фактору фонда возмещения или линейным методом в соответствии с выбранным методом расчета.

Коэффициент капитализации для заемного капитала определяется по формуле

$$R_m = 1 / A_n, \quad (63)$$

где $1/A_n$ – взнос на амортизацию единицы.

Коэффициент капитализации собственного капитала может определяться по формуле

$$R_e = \frac{R_o - M \times R_m}{1 - M}, \quad (64)$$

где R_o – общий коэффициент капитализации;
 M – доля заемного капитала в стоимости объекта оценки.

3.2.5. Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом

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

$$V = NOI / R_o, \quad (65)$$

где V – итоговая стоимость объекта недвижимости, д.е.

Метод прямой капитализации применяется в предположении, что доход и стоимость объекта недвижимости остаются постоянными.

Определение стоимости объекта недвижимости **методом капитализации по норме отдачи** производится либо дисконтированием каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования, либо капитализацией с применением расчетных моделей. При этом расчетные модели являются частными случаями дисконтирования денежных потоков для некоторых регулярно изменяющихся потоков доходов.

Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объекта недвижимости в течение срока прогноза.

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

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n} \quad (66)$$

где r_t – норма дисконтирования в году t ;
 r_n – норма дисконтирования в году n ;
 REV_n – возврат капитала от продажи объекта оценки в году n (реверсия), д.е.;
 t – расчетный период от 1 до n , лет;
 n – срок прогноза, лет.

Стоимость объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи может определяться по формуле

$$V = -I_o + \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n}, \quad (67)$$

где I_o – инвестиции до даты оценки, д.е.

Стоимость объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи может определяться по формуле

$$V = -I_o + \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t - I_t}{\prod_{i=1}^t (1+r_i)} + \frac{REV_n}{\prod_{i=1}^t (1+r_i)}, \quad (68)$$

где $\prod_{i=1}^t (1+r_i)$ – произведение коэффициентов дисконтирования по годам расчетного периода;

I_t – инвестиции в году t срока прогноза, д.е.

Инвестиции до даты оценки и в году t срока прогноза учитываются в том случае, если они необходимы для получения прогнозируемого дохода и включают затраты на проведение текущего и капитального ремонтов, включая добавление, замену, модернизацию и ликвидацию конструктивных элементов.

Возврат капитала от продажи объекта недвижимости в конце срока прогноза (реверсию) можно определить следующими методами:

- сравнительным;
- Гордона;
- выделения;
- другими.

Сравнительный метод предполагает определение реверсии путем расчета стоимости объектов-аналогов на рынке недвижимости с учетом коэффициента изменения стоимости за срок прогноза.

Метод Гордона предполагает определение реверсии путем капитализации чистого денежного потока за последний год прогноза или первый год остаточного периода при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между нормой дисконтирования и долгосрочными темпами роста. Метод Гордона основан на прогнозе получения стабильных доходов от объекта недвижимости в остаточный период.

Расчет реверсии по методу Гордона производится по формуле

$$REV_n = \frac{CF_n}{r_n - g} \quad \text{или} \quad REV_n = \frac{CF_{n+1}}{r_n - g} = \frac{CF_n \times (1 + g_1)}{r_n - g} \quad (69)$$

где CF_n – денежный поток в последний год прогноза, д.е.;

CF_{n+1} – денежный поток за первый год, следующий за сроком прогноза, д.е.;

r_n – норма дисконтирования в году n ;

g – годовые темпы роста денежного потока;

g_1 – изменение денежного потока в первый год, следующий за сроком прогноза, д.е.

В качестве денежного потока выступает чистый операционный доход.

Метод выделения предполагает определение реверсии путем прогнозирования стоимости объекта недвижимости в остаточный период на основании рыночной стоимости объекта недвижимости на дату оценки и ее изменения за срок прогноза. Реверсия методом выделения рассчитывается по формуле

$$REV_n = V \times (1 + \Delta) \quad (70)$$

где V – стоимость объекта недвижимости, д.е.

Δ – относительное изменение стоимости объекта недвижимости за срок прогноза, доля.

Настоящая стоимость реверсии определяется по формуле

$$PV(REV_n) = V \times (1 + \Delta) \times V_n = V \times \frac{(1 + \Delta)}{(1 + r)^n}, \quad (71)$$

где $PV(REV_n)$ – настоящая стоимость реверсии, д.е.;

V_n – настоящая стоимость единицы на дату оценки, доля.

Расчет стоимости производится в соответствии с построенными денежными потоками по каждому из альтернативных вариантов расчета.

Вероятность развития событий определяется экспертным путем как средневзвешенная величина, методом иерархии, дерева целей и другими статистическими методами. Каждой стоимости, рассчитанной по альтернативным вариантам, присваивается весовой коэффициент (доля). Сумма весовых коэффициентов должна составлять единицу.

Итоговая стоимость объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи (методом дисконтирования денежных потоков) как средневзвешенная величина рассчитывается по формуле

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times Вес_i, \quad (72)$$

где V_i – стоимость объекта недвижимости по i -му варианту расчета, д.е.;
 $Вес_i$ – весовой коэффициент i -го варианта расчета.

Определение стоимости объекта недвижимости **методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей** производится по формуле (57).

К расчетным моделям капитализации дохода по норме отдачи относятся:

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

Модели дохода применяются только к потоку дохода и используются в том случае, если предполагается, что стоимость объекта оценки остается постоянной, а доход изменяется равномерно или остается постоянным.

Модели собственности используются в случаях, когда доход и стоимость объекта недвижимости изменяются равномерно.

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

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

Для самоамортизирующегося кредита годовая сумма по обслуживанию долга определяется по формуле

$$DS = V_M \times 1/A_n, \quad (73)$$

где DS - годовая сумма по обслуживанию долга, включая возврат основной суммы долга и проценты по кредиту, д.е.;

V_M - сумма кредита, д.е.;

$1/A_n$ - взнос на амортизацию единицы.

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

$$NOI_E = NOI - DS, \quad (74)$$

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

Итоговая стоимость объекта недвижимости по общей ипотечно-инвестиционной модели определяется по формуле

$$V = \sum_{t=1}^n PV(NOI_{Et}) + PV(TG - BAL) + V_M, \quad (75)$$

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

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

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

V_M - сумма кредита, д.е.;

n - срок прогноза, лет.

Определение стоимости объекта недвижимости методом валовой ренты (методом валового мультипликатора) базируется на данных о ценах (стоимости) сделок или ценах предложений, потенциальном или действительном валовом доходе объектов-аналогов и потенциальном или действительном валовом доходе объекта оценки. Итоговая стоимость объекта недвижимости методом валовой ренты определяется по формуле

$$V = PGI(EGI) \times M_{PGI(EGI)}, \quad (76)$$

где $PGI(EGI)$ - потенциальный или действительный валовой доход объекта оценки, д.е.;

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

Метод остатка позволяет определить стоимость объекта недвижимости или стоимость элементов объектов недвижимости, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес (далее - неизвестный интерес), с помощью годового чистого операционного дохода от объекта недвижимости и стоимости элементов объекта недвижимости, приходящейся на известный финансовый или имущественный интерес (далее - известный интерес).

Выделяют следующие виды метода остатка для:

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

Метод остатка для земли применяется, если известна стоимость недвижимых улучшений, годовой чистый операционный доход, коэффициенты капитализации для земли и для недвижимых улучшений и необходимо определить стоимость земельного участка в составе объекта недвижимости или стоимость объекта недвижимости в целом.

Метод остатка для недвижимых улучшений применяется, если известны рыночная стоимость земельного участка, годовой чистый операционный доход, коэффициенты капитализации для земли и для недвижимых улучшений и необходимо определить стоимость недвижимых улучшений или стоимость объекта недвижимости в целом.

Метод остатка для собственного капитала применяется, если известны сумма кредита, срок кредита, норма процента по кредиту, коэффициент капитализации для собственного капитала и необходимо определить стоимость собственного капитала или объекта недвижимости в целом.

Метод остатка для заемного капитала применяется, если известны стоимость собственного капитала, предполагаемая норма отдачи на собственный капитал, годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости, норма процента по кредиту, срок кредита и необходимо определить стоимость заемного капитала или стоимость объекта недвижимости в целом.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом остатка осуществляется в следующей последовательности:

- определяется стоимость элемента объекта недвижимости, приходящаяся на известный интерес;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости;
- рассчитывается коэффициент капитализации для известного интереса;
- определяется часть годового чистого операционного дохода от элемента объекта недвижимости, приходящаяся на известный интерес, по формуле

$$NOI_j = V_j \times R_j, \quad (77)$$

где V_j - стоимость элемента объекта недвижимости, приходящаяся на известный интерес, д.е.;

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

- определяется коэффициент капитализации для элемента объекта недвижимости, приходящегося на неизвестный интерес;

- рассчитывается годовой чистый операционный доход от элемента объекта недвижимости, приходящегося на неизвестный интерес, по формуле

$$NOI_i = NOI - NOI_j, \quad (78)$$

где NOI - годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости, д.е.;

NOI_j - годовой чистый операционный доход от элемента объекта недвижимости, приходящегося на известный интерес, д.е.;

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

$$V_i = NOI_i / R_i, \quad (79)$$

где NOI_i - годовой чистый операционный доход от элемента объекта недвижимости, приходящегося на неизвестный интерес, д.е.;

R_i - коэффициент капитализации для элемента недвижимости, приходящегося на неизвестный интерес;

- определяется стоимость объекта недвижимости как сумма стоимости элементов объекта недвижимости с известным интересом и неизвестным интересом.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом остатка для недвижимых улучшений осуществляется в следующей последовательности:

- определяется рыночная стоимость земельного участка;

- рассчитывается годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости;

- рассчитывается коэффициент капитализации для земли в соответствии с СТБ 52.2.01;

- определяется годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, по формуле

$$NOI = V_r \times R_i, \quad (80)$$

где NOI - годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, д.е.

V_r - рыночная стоимость земельного участка, д.е.;

R_i - коэффициент капитализации для земли.

- определяется коэффициент капитализации для недвижимых улучшений по формуле

$$R_b = Y_b + Y_{rev}, \quad (81)$$

где R_b - коэффициент капитализации для недвижимых улучшений;

Y_b - норма отдачи для недвижимых улучшений;

Y_{rev} - норма возврата инвестиций в недвижимые улучшения.

- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на недвижимые улучшения по формуле

$$NOI_b = NOI - NOI_i, \quad (82)$$

где NOI_b - годовой чистый операционный доход от недвижимых улучшений, д.е.;

NOI - годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости, д.е.;

- определяется остаточная стоимость недвижимых улучшений по формуле

$$V_b = NOI_b / R_b, \quad (83)$$

где V_b - остаточная стоимость недвижимых улучшений, д.е.;

- определяется стоимость объекта недвижимости как сумма рыночной стоимости земельного участка и остаточной стоимости недвижимых улучшений по формуле

$$V = V_l + V_b, \quad (84)$$

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

Метод остатка для собственного капитала реализуется в следующей последовательности:

- определяется стоимость заемного капитала (сумма кредита, полученного для приобретения объекта недвижимости, ставка процента по кредиту и срок возврата кредита);
- определяется коэффициент капитализации заемного капитала, который может рассчитываться по формуле

$$R_m = 1 / A_n, \quad (85)$$

- рассчитывается годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости, д.е.;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на заемный капитал (годовая сумма по обслуживанию долга), по формуле

$$NOI_m = V_m \times R_m, \quad (86)$$

где NOI_m – годовой чистый операционный доход, приходящийся на заемный капитал, д.е.;

V_m – стоимость заемного капитала, д.е.;

- определяется коэффициент капитализации собственного капитала, который может рассчитываться по формуле

$$R_e = \frac{R_o - M \times R_m}{1 - M}, \quad (87)$$

где R_o – общий коэффициент капитализации;

M – доля заемного капитала в стоимости объекта недвижимости.

- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на собственный капитал, по формуле

$$NOI_e = NOI - NOI_m, \quad (88)$$

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

- определяется стоимость собственного капитала по формуле

$$V_e = NOI_e / R_e, \quad (89)$$

где V_e – стоимость собственного капитала, д.е.;

- определяется стоимость объекта недвижимости как сумма стоимостей заемного и собственного капитала

$$V = V_m + V_e, \quad (90)$$

3.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ. МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ И КОРРЕКТИРОВОК

Расчет стоимости сравнительным методом производится в следующей последовательности:

- исследование рынка;
- анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;

- выбор методов расчета корректировок;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
- определение итоговой стоимости объекта оценки.

3.3.1. Исследование рынка, выбор объектов-аналогов и единиц сравнения.

При исследовании рынка осуществляется поиск исходных данных на рынке недвижимости с целью получения информации о сделках, предложении, спросе на объекты, сходные с объектом оценки по объемно-планировочным, конструктивным, экономическим характеристикам, функциональному назначению) и расположенных в том же населенном пункте. При отсутствии такой информации оценщик может использовать данные по объектам-аналогам в более крупном или аналогичном регионе, если при анализе рынка выявлено, что цены на объекты-аналоги близки или при возможности проведения корректировок цен объектов на местоположение объекта оценки.

Анализ и отбор информации по объектам-аналогам производятся на основании информации об объектах сходного функционального назначения и выбора из их числа предполагаемых объектов-аналогов.

Определяются единицы сравнения, по которым будут сравниваться объекты-аналоги и определяться стоимость объекта оценки. Единицами сравнения могут быть цена 1 м², цена 1 м³, цена одного места, цена одного объекта недвижимости, цена одного земельного участка и др.

При сравнении объекта оценки с объектами-аналогам анализируются конструктивные и объемно-планировочные решения, состояние объекта оценки и объектов-аналогов, местоположение, условия проведения сделок и др. В результате проведенного анализа предполагаемые объекты-аналоги включаются или исключаются из списка объектов-аналогов.

Выбор элементов сравнения производится путем сопоставления объекта оценки и объектов-аналогов по единице сравнения.

При проведении оценки объектов недвижимости выделяются следующие элементы сравнения:

- имущественные права (передаваемые при продаже объекта оценки и объектов-аналогов);
- условия финансирования (кредит, рассрочка и др.);
- состояние рынка (время продажи, изменение цен на объекты-аналоги);
- условия продажи (выявляются нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем);
- местоположение (объекта оценки и объектов аналогов, влияние местоположения на стоимость объектов);
- физические характеристики (размер, конструктивные элементы, качество материалов, износ и др.);
- экономические характеристики (доходы и расходы, экономические характеристики, влияющие на их величину, качество управления объектом недвижимости, условия и сроки аренды и т.д.);
- вид использования объекта оценки и объектов-аналогов (текущее, функциональное, НЭИ);
- иные элементы сравнения.

3.3.2. Выбор метода (методов) расчета стоимости.

При реализации сравнительного метода оценки используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы:

- методы количественного анализа;
- методы качественного анализа.

Методы количественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сопоставлении количественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, определении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок.

Методы качественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, основанных на определении стоимости объекта оценки как среднего значения цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

3.3.2.1. Группа методов количественного анализа.

К данной группе методов относятся следующие методы расчета стоимости:

- статистического анализа (в том числе метод графического анализа, метод анализа тенденций, метод прямого сравнения и др.);
- компенсационных корректировок;
- другие.

Методы статистического анализа позволяют определить стоимость объекта оценки путем выявления зависимости цен объектов-аналогов от элементов сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа. К методам статистического анализа относятся метод графического анализа, метод анализа тенденций, методом прямого сравнения и др.

Метод графического анализа позволяет определить стоимость объекта оценки путем выражения результатов статистического анализа в графической форме, построения кривой распределения и получения формулы расчета итоговой стоимости. При этом количество объектов-аналогов в выборке должно быть не менее шести.

Метод анализа тенденций позволяет рассчитать стоимость объекта оценки путем статистической обработки большого количества информации, выявления зависимости цен объектов-аналогов от известных элементов сравнения. При этом минимальное количество объектов-аналогов определяется по формуле

$$n = 2 \times (k + 2) \quad (91)$$

где n - количество объектов-аналогов;

k - количество ценообразующих элементов сравнения;

Метод прямого сравнения основан на расчете стоимости объекта оценки как среднего значения стоимости объектов-аналогов в статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки. Если объекты-аналоги отличаются от объекта оценки по элементам сравнения, их цены до включения в статистическую выборку корректируются по этим элементам сравнения с целью приведения элементов сравнения объектов-аналогов к элементам сравнения объекта оценки.

Метод прямого сравнения используется при проведении оценки стоимости изолированных помещений, гаражей, других объектов, по которым есть информация на рынке недвижимости.

Оценка стоимости методом прямого сравнения базируется на применении статистического анализа при обработке данных выборки объектов-аналогов, расчете статистических показателей (среднего арифметического, среднего взвешенного и др.). При этом стоимость может определяться по формуле

$$V_p = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}, \quad (92)$$

где V_p - рыночная стоимость объекта оценки, д.е.;

V_i - цена (рыночная стоимость) i -го объекта-аналога, д.е.;

n - количество объектов-аналогов в выборке.

Если цена объекта-аналога имеет линейную зависимость от выбранного элемента сравнения или количественная характеристика объекта оценки отличается от количественной характеристики объекта-аналога, как правило, не более чем на 20 %, рыночная стоимость объекта оценки методом прямого сравнения может рассчитываться формуле

$$V = V_a \times \left(\frac{\Pi^o}{\Pi^a} \right), \quad (93)$$

где V_a - цена объекта-аналога, д.е.;

Π^o - количественная характеристика элемента сравнения объекта оценки (стоимость 1 м² и др.);

Π^a - количественная характеристика элемента сравнения объекта-аналога (стоимость 1 м² и др.).

Если количественная характеристика объекта оценки отличается от количественной характеристики объекта-аналога более чем на 20 %, расчет стоимости объекта оценки может выполняться с применением коэффициента торможения (п. 11.5.1.1 ТКП 52.3.01)

Метод компенсационных корректировок основан на определении стоимости объекта оценки с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения. Данный метод включает методы последовательного внесения корректировок и внесения относительных корректировок.

Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения в следующей последовательности:

- определяются корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом:

- корректировка на имущественные права,
- условия финансирования,
- состояние рынка
- условия продажи;

- определяются корректировки второй группы, которые выполняются после корректировок первой группы в логической последовательности:

- корректировка на местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики
- и другие;

- рассчитывается итоговая скорректированная стоимость.

Если в качестве исходной информации использованы цены предложения, проводится корректировка на торг, которая может выполняться как до проведения корректировок первой группы, так и после проведения всех корректировок.

Метод внесения относительных корректировок реализуется путем определения относительной величины корректировок по элементам сравнения от цены объекта-аналога в следующей последовательности:

- определяются относительные корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом:

- корректировка на имущественные права,
- условия финансирования,
- состояние рынка
- условия продажи;

- рассчитывается скорректированная цена объектов-аналогов после корректировок первой группы;

- рассчитываются относительные корректировки второй группы, производимые после корректировок первой группы в логической последовательности;

- рассчитывается итоговая корректировка во второй группе;
- рассчитывается итоговая скорректированная стоимость.

Относительные корректировки первой группы могут выполняться как от исходной цены объекта-аналога, так и от скорректированной цены после предыдущей корректировки. Относительные корректировки второй группы рассчитываются от скорректированной стоимости после корректировок первой группы.

Корректировка на торг может выполняться аналогично методу внесения последовательных корректировок.

Методы последовательного внесения корректировок и внесения относительных корректировок могут использоваться в комбинации.

3.3.2.2. Группа методов качественного анализа.

К методам качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ (ранжирование);
- другие.

Метод относительного сравнительного анализа позволяет рассчитать стоимость объекта оценки как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения, на основе сопоставления цен объектов-аналогов через качественное описание элементов сравнения объектов-аналогов и объекта оценки (хуже, лучше, аналогично) и определения места объекта оценки в ряду цен объектов-аналогов.

Метод распределительного анализа (ранжирование) позволяет рассчитать стоимость объекта оценки как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения, на основе ранжирования цен объектов-аналогов в порядке убывания или возрастания с целью определения относительной позиции объекта оценки в ряду объектов-аналогов. Распределительный анализ является вариантом относительного сравнительного анализа.

В сравнительном методе может использоваться комбинация методов расчета стоимости как в каждой группе (методы количественного или методы качественного анализа), так и комбинация методов расчета стоимости из двух различных групп.

3.3.3. Выбор методов корректировок по элементам сравнения.

Выбор методов расчета корректировок по элементам сравнения производится при расчете стоимости объекта оценки методом компенсационных корректировок. К методам расчета корректировок по элементам сравнения относятся следующие методы:

- анализа парного набора данных;
- статистического анализа (в том числе графического анализа, анализа тенденций, прямого сравнения и др.);
- анализа затрат;
- анализа доходов;
- экспертных оценок (в том числе индивидуальных опросов);
- другие.

Метод анализа парного набора данных основан на расчете корректировок по элементам сравнения путем сопоставления двух или более объектов-аналогов, различающихся между собой одним элементом сравнения.

Определение корректировки методом анализа парного набора данных включает в себя следующие этапы:

- по результатам отбора информации по объектам-аналогам составляется таблица исходных данных по элементам сравнения, в которой указываются цены объектов-аналогов и элементы сравнения объекта оценки и объекта-аналога;
- выбирается пара объектов-аналогов, которая различается между собой только

тем элементом сравнения, на который производится корректировка;

- определяется величина корректировки по выбранному элементу сравнения как разница между ценами объектов-аналогов, составляющих пару.

Корректировка может определяться как в абсолютном, так и в относительном выражении.

Методы статистического анализа основаны на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием аппарата математической статистики и корреляционно-регрессионного анализа. К методам статистического анализа относятся методы графического анализа, анализа тенденций, прямого сравнения и др.

Метод графического анализа основан на расчете корректировок путем выражения результатов статистического анализа в графической форме. Величина корректировки на выбранный элемент сравнения рассчитывается с помощью формулы расчета скорректированной цены по выбранному элементу сравнения, определенной по кривой распределения.

Метод анализа тенденций основан на расчете корректировок путем статистической обработки большого количества информации, определения элементов сравнения, влияющих на цену.

Метод прямого сравнения основан на расчете корректировки по элементу сравнения как среднего значения между стоимостью объектов-аналогов в обрабатываемой статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки.

Метод прямого сравнения характеристик используется при оценке стоимости объектов недвижимости в составе изолированных помещений, гаражей, других объектов, по которым есть информация на рынке недвижимости.

К таким элементам сравнения можно отнести физические, экономические характеристики.

Метод анализа затрат предполагает расчет корректировок на основе определения затрат по устранению отличий в элементах сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами, в том числе разницы в ценах из-за дополнительных улучшений, выполненных на объекте оценки или объекте-аналоге. Корректировка стоимости объектов-аналогов на дополнительные улучшения может определяться по укрупненным показателям, нормативам, информации строительных и ремонтных организаций, сметам и другой информации, полученной при анализе рынка или предоставленной заказчиком оценки.

Метод анализа доходов основан на расчете корректировок путем капитализации изменения доходов или потерь по объекту оценки по сравнению с объектами-аналогами, в том числе определении корректировок с использованием валового мультипликатора по потенциальному или действительному валовому доходу объектов-аналогов и объекта оценки.

Метод экспертных оценок предполагает определение корректировок на основе изучения мнения квалифицированных участников рынка недвижимости (инвесторов, риэлторов, оценщиков и др.) о влиянии на стоимость объекта оценки элементов сравнения. Разновидностью метода экспертных оценок является метод индивидуальных опросов.

Методы расчета корректировок могут использоваться в комбинации (например, метод парного набора данных и методы статистического анализа).

Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения производится исходя из следующих правил:

- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется относительно объекта оценки;

- если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, цена (стоимость) объекта-аналога увеличивается на

величину корректировки;

- если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, цена (стоимость) объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.

При использовании метода компенсационных корректировок правило корректировок реализуется путем проведения корректировок цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения.

При использовании методов статистического анализа, в том числе графического анализа и анализа тенденций, корректировки вносятся через элемент (элементы) сравнения, влияющий на цену (стоимость) и входящий в функцию, по которой определяется стоимость объекта оценки.

При использовании методов относительного сравнительного анализа и распределительного анализа (ранжирования) правило корректировок реализуется через элементы сравнения, по которым выбираются два объекта-аналога, наиболее близкие по стоимости к объекту оценки.

Корректировка по элементу сравнения производится только в том случае, если объект оценки и объект-аналог отличаются этим элементом сравнения и данное отличие оказывает влияние на стоимость объектов-аналогов на рынке. Метод расчета корректировок определяет оценщик.

Расчет корректировок по элементам сравнения выбранными методами производится в вышеуказанной последовательности.

Корректировка на имущественные права выполняется в случае, если имущественные права на объект-аналог отличаются от имущественных прав на объект оценки.

Корректировка на имущественные права может определяться методом прямой капитализации или методом капитализации по норме отдачи.

Корректировка на право собственности выполняется, если стоимость объекта оценки определяется при условии перехода права собственности, а объект-аналог приобретен на праве аренды.

Корректировка на право аренды выполняется, если стоимость объекта оценки определяется при условии перехода права аренды, а объект-аналог приобретен на праве собственности.

Корректировка на право собственности может рассчитываться как настоящая стоимость прироста годового чистого операционного дохода на дату оценки.

Прирост годового чистого операционного дохода может определяться как разница между годовой рыночной или расчетной рыночной и договорной арендной платой за минусом потерь арендной платы и операционных расходов.

Корректировка на условия финансирования выполняется, если условия расчета по объекту-аналогу и объекту оценки отличаются следующим образом:

- расчет по объекту-аналогу или объекту оценки осуществляется полностью или частично неденежным эквивалентом, в том числе ценными бумагами, материальными ресурсами, другими объектами недвижимости и др. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости указанного платежного средства;

- условия кредитования полностью или частично отличаются от рыночных (например, льготное кредитование). В этом случае необходимо учитывать схему кредитования объекта оценки и объекта-аналога (самоамортизирующийся кредит, кредит с изменяющимися платежами и др.) и условия кредитования (срок кредита, изменение нормы процента и др.).

Корректировка на состояние рынка (время продажи) выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться с

применением индексов изменения цен объектов-аналогов на рынке недвижимости и строительства новых капитальных строений (зданий, сооружений), индексов (коэффициентов) СМР, КИС ОС, других данных рынка недвижимости, в том числе по формуле

$$\Delta V_c = \frac{(V_1^a - V_2^a)}{V_2^a} \times 100\%, \quad (94)$$

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

V_1^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, д.е./м²;

V_2^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, д.е./м².

При наличии статистической информации по объектам-аналогам корректировка на состояние рынка (время продажи) может быть выполнена с использованием методов статистического анализа.

В условиях отсутствия или при незначительном количестве данных о динамике цен объектов недвижимости (цены 1 м²), сходных по функциональному назначению с объектом оценки, корректировка на состояние рынка (время продажи) может быть выполнена по статистическим данным о динамике цен предложения (цене 1 м²) на квартиры в г. Минске или в областном, районном центре Республики Беларусь.

Корректировка на условия продажи производится в случае нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем, когда продажа объекта-аналога произошла по цене ниже или вышерыночной (срочная продажа, наличие семейной, деловой или финансовой связи между участниками сделки и др.).

При невозможности выявления нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем объект недвижимости из перечня объектов-аналогов исключается.

Если объект оценки и объект-аналог отличаются местоположением, после корректировок первой группы проводится корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение может определяться любым из методов проведения корректировок, в том числе как разница между рыночной стоимостью земельного участка объекта оценки и рыночной стоимостью земельного участка объекта-аналога в случае, когда единицей сравнения выступает цена одного объекта недвижимости, либо как разница между рыночной стоимостью 1 м² земельного участка объекта оценки и рыночной стоимостью 1 м² земельного участка объекта-аналога в случае, когда единицей сравнения выступает цена 1 м² земельного участка, по формуле

$$\Delta V_M = \left(\frac{V_k^o}{V_k^a} - 1 \right) \times 100\%, \quad (95)$$

где ΔV_M - корректировка на местоположение, %;

V_k^o , V_k^a - рыночная стоимость земельного участка объекта оценки и объекта-аналога или рыночная стоимость 1 м² земельного участка объекта оценки и объекта-аналога соответственно, д.е.

Корректировка на местоположение может выполняться путем исключения из стоимости объектов-аналогов рыночной стоимости (рыночной стоимости в текущем использовании) земельного участка. В этом случае корректировка на местоположение выполняется сразу за корректировками первой группы. После выполнения корректировок на другие выбранные элементы сравнения к скорректированной стоимости недвижимых улучшений объектов-аналогов добавляется рыночная стоимость (рыночная стоимость в текущем использовании) земельного участка объекта оценки.

Корректировка на физические характеристики выполняется по следующим элементам сравнения:

- конструктивные элементы и объемно-планировочные решения, в том числе площадь, соотношение общей и полезной площади, строительный объем, этаж-

ность, высота потолков и др.;

- фактическое состояние недвижимых улучшений;
- вид и качество отделки (высококачественная, улучшенная, простая отделка);
- дополнительные улучшения;
- другие.

При определении корректировки на физические характеристики могут быть использованы следующие источники информации: УПВС, проектно-сметная документация объекта оценки и объекта аналога и другие документы для определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений, цены строительного рынка, рынка ремонтных работ, нормативные документы по определению арендной платы и другая обоснованная информация

Если объекты находятся в сопоставимых условиях по объемно-планировочным и конструктивным показателям, кроме площади и объема, корректировка на площадь (строительный объем) может определяться по формуле

$$\Delta V_{пл} = \frac{(C_n^{o1} - C_n^{a1})}{C_n^{a1}} \times 100\%, \quad (96)$$

где $\Delta V_{пл}$ - корректировка на площадь (строительный объем), %;

C_n^{o1} , C_n^{a1} - первоначальная стоимость объекта оценки или объекта-аналога с площадью (объемом), соответствующей площади (объему) объекта оценки, и первоначальная стоимость объекта-аналога, площадь (объем) которого отличается от площади (объема) объекта оценки, д.е./м² (д.е./м³).

Формула (96) может использоваться, если количественная характеристика объекта оценки отличается от количественной характеристики объекта-аналога, как правило, не более чем на 20 %.

Первоначальная стоимость объекта оценки и первоначальная стоимость объекта-аналога могут определяться с использованием УПВС и других ТНПА по ценообразованию в строительстве. Для проведения корректировки на площадь (строительный объем) первоначальная стоимость 1 м² (1 м³) объекта оценки и первоначальная стоимость 1 м² (1 м³) объекта-аналога должны быть определены одним и тем же способом.

Корректировка на площадь или объем может производиться методом статистического анализа путем определения регрессионной зависимости между первоначальной стоимостью недвижимых улучшений и их общей площадью или объемом.

Корректировка на площадь может производиться на основе исследования рынка объектов недвижимости, сходных по функциональному назначению с объектом оценки. При этом определяется зависимость рыночной стоимости объектов-аналогов (1 м² общей площади объекта-аналога) от его площади. По выявленной статистической зависимости рассчитывается размер корректировки.

Корректировка на соотношение общей и полезной площади помещений может быть определена по формуле

$$\Delta V_s^1 = \left(\frac{k_s^o}{k_s^a} - 1 \right) \times 100\%, \quad (97)$$

где ΔV_s^1 - корректировка на соотношение площадей, %;

k_s^o - коэффициент соотношения площадей по объекту оценки;

k_s^a - коэффициент соотношения площадей по объекту-аналогу.

Коэффициент соотношения площадей определяется как отношение полезной площади объекта оценки (объекта-аналога) к общей площади объекта оценки (объекта-аналога).

Корректировка на фактическое состояние объекта оценки выполняется при наличии различий в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки. Признаком таких различий могут служить следующие показатели:

- год постройки;
- данные о фактическом состоянии объекта-аналога (новое, хорошее, удовлетворительное, требует ремонта, аварийное).

Корректировка на фактическое состояние объекта оценки может производиться с использованием следующих данных: года постройки, нормативных сроков службы недвижимых улучшений (зданий и сооружений), остаточных сроков службы недвижимых улучшений и с использованием других данных.

Корректировка на фактическое состояние объекта оценки может производиться в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения физического износа, приведенной в приложениях 5 и 6.

Корректировка на вид и качество отделки (высококачественная, улучшенная, простая отделка) может проводиться как с использованием данных строительных и ремонтных организаций о стоимости соответствующего ремонта или отделки, так и по укрупненным нормативам по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться любые методы расчета корректировок.

Корректировка на дополнительные улучшения может производиться при наличии различий в комфортности, коммуникациях, элементах благоустройства на объекте оценки и объектах-аналогах может определяться по формуле

$$\Delta V_{ул} = \left(\frac{k_{ул}^o}{k_{ул}^a} - 1 \right) \times 100\%, \quad (98)$$

где $\Delta V_{ул}$ - корректировка на дополнительные улучшения, %;

$k_{ул}^o$ - коэффициент улучшений по объекту оценки (при наличии освещения, водоснабжения, отопления $k_{ул}^o = 1$);

$k_{ул}^a$ - коэффициент улучшений по объекту-аналогу (при отсутствии освещения, водоснабжения, отопления принимается по приложению 10).

При наличии дополнительных элементов, входящих в состав объекта оценки (объектов-аналогов), таких как мебель, оборудование и (или) других улучшений, производится корректировка, величина которой может определяться стоимостью этих дополнительных элементов.

Корректировка на экономические характеристики выполняется, если потенциальный или действительный валовой доход и операционные расходы по объектам-аналогам отличаются от таких же показателей по объекту оценки или среднерыночных.

Корректировка на экономические характеристики может определяться по формуле

$$\Delta V_{эк} = \left(\frac{M_{NOI}^o}{M_{NOI}^a} - 1 \right) \times 100\%, \quad (99)$$

где $\Delta V_{эк}$ - корректировка на экономические характеристики, %;

M_{NOI}^o - коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода по объекту оценки;

M_{NOI}^a - коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода по объекту-аналогу.

Корректировка на уровень потенциального валового дохода выполняется, если потенциальный валовой доход по объектам-аналогам отличаются от потенциального валового дохода по объекту оценки.

Корректировка на уровень потенциального валового дохода может определяться по формуле

$$\Delta V_{PGI} = (PGI^o - PGI^a) \times MPGI^a \quad (100)$$

где ΔV_{PGI} - корректировка на уровень потенциального валового дохода, д.е.;

PGI^o - потенциальный валовой доход по объекту оценки, д.е.;

PGI^a - потенциальный валовой доход по объекту-аналогу, д.е.;

$MPGI^a$ - мультипликатор потенциального дохода по объекту-аналогу.

Корректировка на вид использования производится, если использование

объекта-аналога отлично от использования объекта оценки.

Корректировка на вид использования может производиться капитализацией прироста или потерь чистого операционного дохода.

Корректировка на вид использования выполняется и в том случае, если объект недвижимости не эксплуатируется (аварийное состояние, нарушение санитарных норм, норм пожарной безопасности и др.). При этом корректировка заключается в определении величины затрат на приведение объекта недвижимости в состояние, соответствующее требованиям ТНПА.

Корректировка на торг выполняется в случае, если при выборе объекта-аналога используется цена предложения данного объекта-аналога и есть вероятность изменения этой цены.

Величина корректировки на торг может определяться по каждому объекту-аналогу отдельно.

Если оценка стоимости объекта недвижимости проводится для юридических лиц и цена (стоимость) объектов-аналогов включает НДС, НДС исключается из цены (стоимости) объекта-аналога и рассчитывается по формуле

$$\Delta V_{\text{НДС}} = \frac{V^a \times H_{\text{НДС}}}{(H_{\text{НДС}} + 100\%)}, \quad (101)$$

где $\Delta V_{\text{НДС}}$ - НДС, д.е.;

V^a - цена (стоимость) объекта-аналога, д.е.;

$H_{\text{НДС}}$ - ставка НДС, %.

Если цена одних объектов-аналогов включает НДС, а цена остальных объектов-аналогов без НДС, до проведения корректировок из исходной цены объектов-аналогов исключается НДС.

При проведении корректировок следует исключить проведение взаимосвязанных корректировок, к которым относятся корректировки на:

- общую и полезную площадь помещений;
- год постройки и износ (наличие капитального ремонта или реконструкции);
- местоположение и транспортную доступность;
- на чистый операционный доход и операционные расходы;
- другие.

В зависимости от выбранного метода расчета стоимости в одной из групп методов количественного и качественного анализа установлены правила определения итоговой стоимости объекта оценки.

1. Если расчет стоимости производился методами статистического анализа, итоговая стоимость объекта оценки определяется с использованием полученных математических зависимостей.

2. Если расчет стоимости производился методом относительного анализа или методом распределительного анализа (ранжирования), итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

3. Если расчет стоимости производился методом компенсационных корректировок, итоговая стоимость объекта оценки определяется после проведения всех корректировок по элементам сравнения и расчета скорректированных цен по каждому объекту-аналогу с последующим приведением скорректированных цен объектов-аналогов к одной итоговой стоимости или диапазону стоимостей объекта оценки.

В результате внесения корректировок, скорректированные цены объектов-аналогов, как правило, должны быть сопоставимы. Это проверяется расчетом коэффициента вариации путем деления стандартного (среднеквадратичного) отклонения скорректированных цен объектов-аналогов на их среднеарифметическое значение по формуле

$$v = \frac{\delta_n}{\bar{X}} \quad (102)$$

где v - коэффициент вариации;

δ_n - стандартное среднеквадратичное отклонение;

\bar{X} - среднее значение скорректированной рыночной стоимости по объектам-аналогам, д.е.

Значение коэффициента вариации численно не должно превышать 0,3. Стандартное среднеквадратичное отклонение может рассчитываться с помощью статистической функции СТАНДОТКЛОНП табличного процессора Microsoft Excel или по формуле

$$\delta_n = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n}}, \quad (103)$$

где X - скорректированная стоимость по объекту-аналогу, д.е.;

n - количество объектов-аналогов в выборке.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости, за исключением рыночной стоимости в текущем использовании. При анализе наиболее эффективного использования оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка, которые являются:

- вероятными;
- законодательно разрешенными, или существует разумная вероятность получения в установленном порядке разрешения на такое использование;
- физически осуществимыми;
- финансово целесообразными.

Для тех вариантов использования, которые удовлетворяют этим четырем условиям, необходимо выбрать наиболее эффективное использование, при котором рыночная стоимость земельного участка наибольшая из рассматриваемых вариантов.

Анализ наиболее эффективного использования может выполняться методом остатка для земли в следующем порядке:

- выбираются варианты использования (функционального назначения) объекта недвижимости, которые могут быть реализованы на данном земельном участке в соответствии с законодательством;
- анализируется физическая возможность, финансовая и экономическая целесообразность их осуществления;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости по вариантам использования;
- определяется стоимость недвижимых улучшений по каждому варианту;
- рассчитывается коэффициент капитализации для недвижимых улучшений;
- определяется часть годового чистого операционного дохода, приходящаяся на недвижимые улучшения, по всем вариантам;
- определяется коэффициент капитализации для земли;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, по всем вариантам;
- определяется рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости по выбранным вариантам использования;
- определяется рыночная стоимость земельного участка исходя из предпосылки, что земельный участок, на котором расположен соответствующий объект, не застроен;
- рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости по вариантам

использования сравнивается с рыночной стоимостью незастроенного земельного участка;

- выбирается вариант наиболее эффективного использования.

При анализе наиболее эффективного использования рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости по вариантам, которые могут быть реализованы на данном земельном участке, может определяться другими методами, установленными в СТБ 52.2.01.

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

При выборе варианта наиболее эффективного использования оценщик должен руководствоваться следующими правилами:

- если в стоимости объекта недвижимости рыночная стоимость земельного участка превышает стоимость незастроенного земельного участка, наиболее эффективным использованием является использование застроенного земельного участка;

- если в стоимости объекта недвижимости рыночная стоимость земельного участка меньше стоимости незастроенного земельного участка, наиболее эффективным использованием является использование незастроенного земельного участка.

При выполнении оценки оценщик по заданию заказчика оценки может обосновать альтернативное использование недвижимости, обеспечивающее ее максимально продуктивное использование.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

При применении нескольких методов оценки результат независимой оценки объекта оценки определяется путем присвоения каждому методу оценки весового коэффициента, сумма которых должна быть равна 1. Весовые коэффициенты могут рассчитываться экспертным методом, статистическими методами, методом иерархий, методом «дерева целей» и другими.

Результат независимой оценки рассчитывается по формуле:

$$V = ЗМО \times v_1 + СМО \times v_2 + ДМО \times v_3 \quad (104)$$

где ЗМО – величина стоимости, полученная затратным методом оценки, д.е.;

СМО – величина стоимости, полученная сравнительным методом оценки, д.е.;

ДМО – величина стоимости, полученная доходным методом оценки, д.е.;

v_1, v_2, v_3 – весовые коэффициенты, присвоенные результатам оценки, полученным соответственно затратным, сравнительным и доходным методами оценки, д.е.

Базисный уровень цен, соответствующие им индексы и коэффициенты

Таблица 1.1 Базисный уровень цен, соответствующие им индексы и коэффициенты

Показатель	Сметная нормативная база, введенная в годы				
	1969 - 1984	1993	2001	2008	2012
	без применения РСН		с применением РСН		
Базисный уровень цен для расчета	1969 - 1984	1991	2006	текущий	
Индексы для работ	СМР без РСН освобожденных от НДС			СМР с РСН	
				После 2012 г. статистические индексы СМР	

Таблица 1.2 Базисный уровень цен, соответствующие им индексы и коэффициенты, принимаемые оценщиком при отсутствии информации о базисном уровне цен у заказчика оценки

Показатель	Дата ввода объекта в эксплуатацию по техпаспорту		
	с 1969 г. до 2002 г.	с 2002 г. до 1 января 2011 г.	с января 2011 г.
Базисный уровень цен	1991 г.		2006 г.
Индексы	Без применения РСН СМР без РСН	С применением РСН СМР с РСН	

Примечание. Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании инвентарной карточки, акта ввода в эксплуатации объекта оценки, другим документам бухгалтерии учета и отчетности, в текущем уровне цен, после 1 января 2002 г. до 1 января 2008 г. по объектам, запроектированным и построенным по ПСД в базисном уровне цен 1991 г. с РСН, при использовании индексов СМР к базисному уровню цен 1991 г., стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитывается по формуле

$$C_e(C_3) = C_n(C_n^1) \times K_{СМР} \times K_{до} \quad (105)$$

где $C_e(C_3)$ - стоимость восстановления (стоимость замещения) на дату оценки, д.е.;

$C_n(C_n^1)$ - первоначальная стоимость объекта оценки (первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта аналога) на дату приемки после 1 января 2002 г. до 1 января 2008 г., д.е.;

$K_{СМР}$ - коэффициент СМР, который, рассчитывается по формуле

$$K_{СМР} = K_{1СМР1991} / K_{2СМР1991}, \quad (106)$$

где $K_{1СМР1991}$ - индекс СМР в базисных ценах 1991 г. без РСН, принимаемый за январь 2008 г.;

$K_{2СМР1991}$ - индекс СМР в базисных ценах 1991 г. без РСН, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки (начиная с 1 января 2002 г. до 1 января 2008 г.);

$K_{до}$ - коэффициент дооценки СМР, который рассчитывается по формуле

$$K_{до} = K_{1СМР1991}^{РСН} / K_{2СМР1991}^{01.2008}, \quad (107)$$

$K_{1СМР1991}^{РСН}$ - индекс СМР в базисных ценах с применением РСН в ценах 1991 г на дату оценки;

$K_{2СМР1991}^{01.2008}$ - индекс СМР в базисных ценах с применением РСН в ценах 1991 г. за январь 2008 г.

Коэффициенты пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 года

Уровень цен	Коэффициенты пересчета стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991 года	Примечание
1955 год	$K_{1969} \times K_{1984} \times K_{отрасл} \times K_{тер}$	K_{1969} - коэффициент пересчета из цен 1955г. в цены 1969 г., $K_{1969} = 1.15$ K_{1984} - коэффициент пересчета из цен 1969 г. в цены 1984 г., $K_{1984} = 1,2 (1,23)$ $K_{отрасл}, K_{тер}$ - коэффициенты пересчета из цен 1984 г. в цены 1991 г. $K_{отрасл}$, принимается по индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, $K_{тер} = 0,99$
1969 год	$K_{1984} \times K_{отрасл} \times K_{тер}$	
1984 год	$K_{отрасл} \times K_{тер}$	
1991 год	1	

Примечания.

1. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей приведены в приложении 12.

2. Применение K_{1984} , $K_{отрасл}$ аналогично применению этих коэффициентов при проведении переоценки по состоянию на 1 июня 1992 г. в соответствии с постановлением Государственного комитета Республики Беларусь по статистике и анализу от 21 июля 1992 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по переоценке основных фондов".

Форма расчета величины физического износа объекта оценки методом средневзвешенного износа

Объект оценки _____

Дата осмотра _____

N п/п	Наименование конструктивных элементов объекта оценки	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния	Удельный вес элементов, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес с поправками, %	Приведенный удельный вес, %	Физический износ, %	Средневзвешенный износ, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого физический износ объекта оценки, %									
Итого физический износ объекта оценки в ценах на _____, д.е.									

Форма расчета физического износа методом разбивки

Объект оценки _____

N п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов в стоимости улучшения, %	Стоимость восстановления конструктивных элементов, д.е.	Исправимый износ конструктивных элементов, %	Исправимый износ конструктивных элементов, д.е. (гр. 4 x гр. 5)	Стоимость восстановления без исправимого износа, д.е. (гр. 4 - гр. 6)	Фактический срок службы конструктивных элементов, лет	Нормативный срок службы конструктивных элементов, лет	Неисправимый износ конструктивных элементов, д.е. (гр. 7 x гр. 8 / гр. 9)	Исправимый и неисправимый износ конструктивных элементов итого, д.е. (гр. 6 + гр. 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	ВСЕГО									

Физический износ объекта оценки составляет _____

Примечание. Форма применяется в случае наличия исправимого и неисправимого физического износа короткоживущих и долгоживущих конструктивных элементов. При отсутствии одного из указанных видов износа форма устанавливается оценщиком.

Шкала экспертных оценок физического износа при невозможности определения удельного веса конструктивных элементов зданий, сооружений (кроме жилых)

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Износ, %
Новое, отличное	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого текущего ремонта или замены отдельных кратковживущих конструктивных элементов (частей), таких как кровля, проемы, полы, сантехнические и электротехнические устройства и др.	40 - 50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены долгоживущих конструктивных элементов (частей), таких как стены, перегородки, покрытия и др.; либо не эксплуатирующееся и имеющее незначительные разрушения или отсутствие кратковживущих конструктивных элементов	50 - 65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции; либо затрат на устранение недостатков, равных 65% и более от стоимости восстановления или стоимости замещения; либо не эксплуатирующееся и имеющее значительные разрушения или отсутствие долгоживущих конструктивных элементов; либо физический возраст которого превышает срок его экономической жизни	70 - 75
Негодное к эксплуатации	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков свыше 85% от стоимости восстановления или стоимости замещения; в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; либо опасное для пребывания человека; либо полностью разрушенное; либо подлежащее сносу вследствие непригодности к эксплуатации	80 и более

Шкала экспертных оценок физического износа сборно-разборных, передвижных и временных зданий и сооружений, а также зданий и сооружений, нормативный срок службы которых менее 30 лет (кроме жилых)

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Износ, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, конструктивные элементы которого в хорошем состоянии; либо полностью отремонтированное, либо реконструированное	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, пригодное для дальнейшей эксплуатации, требующее: текущего ремонта (покраски, побелки, частичной штукатурки, антикоррозийного покрытия, выравнивания и др.), таких как элементы кладки, обшивки, покрытий, ограждающих конструкций, оборудования; значительного ремонта несущих конструктивных элементов (частей), таких как фундамент, каркас, колонны, фермы, стены, покрытия и др.	40-65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо восстановления, либо реконструкции; либо затраты на которые составляют 60% и более от стоимости восстановления или стоимости замещения; либо не эксплуатирующееся и имеющее значительные разрушения или отсутствие конструктивных элементов; либо опасное для пребывания человека; либо ветхое или полностью разрушенное; либо подлежащее сносу вследствие непригодности к эксплуатации; либо в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов.	70-90

Форма реконструированного отчета о доходах при полной аренде

Наименование русское английское	Обозначение русское английское	Примечание
Годовой потенциальный валовой доход PotentialGrossIncome	ПВД PGI	Договорная арендная плата
		Скользкий доход
		Рыночная арендная плата
		Прочие доходы
Потери арендной платы Vacancy & Collection Loss	ПД V&L	Потери за счет неполной сдачи в аренду площадей
		Потери от неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами
Годовой действительный (эффективный) валовой доход EffectiveGrossIncome	ЭВД EGI	$EGI = PGI - V\&L$
Годовые операционные расходы OperatingExpenses	ОР OE	Постоянные расходы
		Переменные расходы
		Расходы на замещение
Годовой чистый операционный доход NetOperatingIncome	ЧОД NOI	$NOI = EGI - OE$
Коэффициент (мультипликатор) операционных расходов Operatingexpensratio	M_{OE}	$M_{OE} = OE / EGI$
Коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода Netoperationincomemultiplier	M_{NOI}	$M_{NOI} = NOI / EGI$

Примечание - Форма реконструированного отчета о доходах может изменяться и уточняться оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки.

Форма реконструированного отчета о доходах при чистой аренде

Наименование русское английское	Обозначение русское английское	Примечание
Годовой потенциальный валовой доход PotentialGrossIncome	ПВД PGI	Договорная арендная плата
		Скользкий доход
		Рыночная арендная плата
		Прочие доходы
Потери арендной платы Vacancy & Collection Loss	ПД V&L	Потери за счет неполной сдачи в аренду площадей
		Потери от неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами
Годовой действительный (эффективный) валовой доход EffectiveGrossIncome	ЭВД EGI	$EGI = PGI - V\&L$
Годовые операционные расходы OperatingExpenses	ОР OE	Переменные расходы (НДС)
Годовой чистый операционный доход NetOperatingIncome	ЧОД NOI	$NOI = EGI - OE$
Коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода Netoperationincomemultiplier	M_{NOI}	$M_{NOI} = NOI / EGI$

Примечание - Форма реконструированного отчета о доходах может изменяться и уточняться оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки.

Форма реконструированного отчета о доходах при распределенной аренде

Наименование русское английское	Обозначение русское английское	Примечание
1	2	3
Годовой потенциальный валовой доход PotentialGrossIncome	ПВД PGI	Договорная арендная плата
		Скользкий доход
		Рыночная арендная плата
		Прочие доходы
Потери арендной платы Vacancy & Collection Loss	ПД V&L	Потери за счет неполной сдачи в аренду площадей
		Потери от неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами
Годовой действительный (эффективный) валовой доход EffectiveGrossIncome	ЭВД EGI	$EGI = PGI - V\&L$
Годовые операционные расходы OperatingExpenses	ОР OE	Постоянные расходы (налог на недвижимость, земельный налог, расходы на страхование)
		Переменные расходы (НДС, часть эксплуатационных расходов)
		Расходы на замещение (могут присутствовать в зависимости от условий договора)
Годовой чистый операционный доход NetOperatingIncome	ЧОД NOI	$NOI = EGI - OE$
Коэффициент (мультипликатор) операционных расходов Operatingexpensratio	M_{OE}	$M_{OE} = OE / EGI$
Коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода Netoperationincomemultiplier	M_{NOI}	$M_{NOI} = NOI / EGI$

Примечание - Форма реконструированного отчета о доходах может изменяться и уточняться оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки.

Коэффициенты для определения корректировок на физические характеристики объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки

Описание объекта оценки (объекта-аналога)	Значение коэффициента
1	2
1.1. Коэффициент для расчета корректировки на расположение помещений в здании или сооружении	
Подвальные помещения, помещения подземных сооружений	0,75
Помещения, находящиеся в цокольном этаже	0,9
Мансардные помещения	0,8
1.2. Коэффициент для расчета корректировки на отсутствие благоустройства	
Помещения без отопления	0,75
Здания и сооружения, не имеющие системы водоснабжения и водоотведения	0,9
Здания, сооружения и помещения, не имеющие электроснабжения	0,9
Помещения без естественного освещения и помещения с коэффициентом естественного освещения, значение которого ниже или равно 0,5 от нормального показателя, при условии, что в этих помещениях есть постоянные рабочие места для работающих специалистов	0,75

Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

Премии		
за риск вложения в оцениваемый объект	за степень ликвидности	за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++ класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++), соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств в данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность его продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду неиспользуемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохое поставленная работа клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимостью специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще его не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

ИНДЕКСЫ

изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей
(Утверждены Постановлением СМ БССР от 17 января 1991 года, №18)

№ пп	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ для Белорусской ССР
1	ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС	
	1.1. ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКА	1.92
	тепловые электростанции:	
	ТЭЦ	1.91
	ГРЭС	1.97
	гидроэлектростанции	1.81
	электрические сети напряжением 35 кВт и выше магистральные тепловые сети	1.98
	электрические подстанции электрические сети напряжением до 35 кВт	1.92
	1.2 АТОМНЫЕ ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ	1.94
	1.3 НЕФТЕДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ (без буровых работ)	2.13
	обустройство нефтяных промыслов	1.97
	шельф и акватория	2.06
	1.4 НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	2.05
	1.5 ГАЗОВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ (без буровых работ)	1.91
	обустройство газовых промыслов	1.92
	газопроводы и отводы от них:	1.90
	новое строительство и расширение	1.96
	реконструкция	1.95
	техническое перевооружение	1.84
	газоперерабатывающая промышленность	1.82
	подземные хранилища газа	1.89
	ремонтные заводы	1.86
	прочие подотрасли	1.91
	1.6. УГОЛЬНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.99
	шахты по добыче угля	1.96
	разрезы по добыче угля	2.08
	углеобогатительные фабрики	1.99
	поддержание мощностей на действующих предприятиях	1.95
	сланцевая промышленность	1.96
	1.7. ТОРФЯНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	2.10
2	МЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС	
	2.1. ЧЕРНАЯ МЕТАЛЛУРГИЯ	1.94
	металлургические заводы и комбинаты	1.84
	коксохимические заводы и комбинаты	2.13
	трубные заводы	1.94
	ферросплавные заводы	2.02
	предприятия по производству огнеупоров	1.98
	предприятия по производству вторичных металлов	1.94
	заводы по производству метизов	1.94
	предприятия по добыче руд подземным способом	1.89
	предприятия по добыче руд открытым способом	1.98
	фабрики обогащения и окомкования руд	2.07
	2.2. ЦВЕТНАЯ МЕТАЛЛУРГИЯ	1.85
	алюминиевая промышленность	1.86
	медная промышленность	1.90
	свинцовая промышленность	2.09
	никель-кобальтовая промышленность	1.90
	титано-магниева промышленность	1.81
	промышленность редких металлов	1.86
	ртутная промышленность	1.95
	золотодобывающая промышленность	2.00
	алмазодобывающая промышленность	1.89
	предприятия по обработке цветных металлов	1.98
	предприятия по выпуску сплавов из лома и отходов цветных металлов	1.93
	электродная промышленность	1.89

	промышленность твердых сплавов, тугоплавких и жаропрочных материалов	1.90
	рудники с открытым способом производства	1.85
	рудники с подземным способом производства	1.73
	обоганительные фабрики	1.86
	глиноземные заводы	1.83
	электролитно-цинковая промышленность	2.05
	предприятия по первичной обработке лома и отходов цветных металлов	2.00
3.	ХИМИКО-ЛЕСНОЙ КОМПЛЕКС	
	3.1. ХИМИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.85
	хлорная промышленность	1.83
	кислородная промышленность	1.82
	промышленность химических реактивов	1.88
	промышленность товаров бытовой химии	1.83
	производства стекловолокна и стеклопластиков	1.89
	азотная промышленность	1.90
	промышленность химических волокон	1.87
	лакокрасочная промышленность	1.83
	промышленность синтетических красителей	1.76
	химико-фотографическая промышленность	1.82
	производство синтетических смол и пластических масс	1.82
	горнохимическая промышленность	1.95
	производство тяжелого оргсинтеза	1.83
	шинная и шиноремонтная промышленность	1.89
	производство резинотехнических изделий	1.90
	производство асбестотехнических изделий	1.90
	производство синтетического каучука, латексов и сырья из них	1.82
	переработка пластмасс	1.84
	3.2. ЛЕСНАЯ И ДЕРЕВООБРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.99
	лесозаготовительная промышленность,	2.01
	в том числе:	
	лесозаготовительные предприятия	2.01
	сплав, лесоперевалочные предприятия	2.01
	прочие направления в лесозаготовительной промышленности	2.01
	деревообрабатывающая промышленность,	1.96
	в том числе:	
	предприятия по производству пиломатериалов	1.99
	предприятия по производству деревянных домов и комплектов деталей для них	1.96
	предприятия по производству древесностружечных и древесноволокнистых плит	1.96
	мебельная промышленность	1.96
	фанерная промышленность	1.96
	прочие подотрасли и направления	1.99
	3.3 ЦЕЛЛЮЛОЗНО-БУМАЖНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.94
	целлюлозно-бумажная промышленность	1.94
	лесохимическая промышленность	1.94
	прочие подотрасли и направления	1.94
	3.4 МЕДИЦИНСКАЯ И МИКРОБИОЛОГИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	2.17
	производство синтетических и лекарственных средств	2.02
	производство медицинских изделий из стекла, фарфора и пластмасс	2.19
	производство кормового белка	2.29
	производство витаминов, аминокислот и ферментных препаратов	2.30
	производство бактериальных удобрений, средств защиты растений, антибиотиков и премиксов	2.27
4.	МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	
	4.1. ТЯЖЕЛОЕ, ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ И ТРАНСПОРТНОЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	1.91
	металлургическое машиностроение	1.89
	горнорудное машиностроение	2.04
	котлостроение	1.97
	дизелестроение	1.98
	турбостроение	1.91
	атомное машиностроение	1.97
	тепловозостроение	1.94
	вагоностроение	1.87
	подъемно-транспортное машиностроение	2.02
	полиграфическое машиностроение	1.96
	4.2. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.96

	4.3. ХИМИЧЕСКОЕ И НЕФТЯНОЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	1.96
	4.4. СТАНКООБРАБОТКА И ИНСТРУМЕНТАЛЬНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.92
	4.5. ПРИБОРОСТРОЕНИЕ (без специализированных заводов оборонных отраслей)	2.05
	4.6. АВТОМОБИЛЬНАЯ И ПОДШИПНИКОВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.86
	автомобильная промышленность	1.86
	подшипниковая промышленность	1.85
	предприятия по техническому обслуживанию автомобилей	1.93
	прочие подотрасли и направления	1.85
	4.7. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ И ТРАКТОРНОЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	1.86
	тракторное машиностроение	1.86
	сельскохозяйственное машиностроение	1.84
	машиностроение для животноводства и кормопроизводства	1.87
	4.8. СТРОИТЕЛЬНОЕ, ДОРОЖНОЕ И КОММУНАЛЬНОЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	1.94
	строительное машиностроение	1.93
	дорожное машиностроение	1.95
	мелиоративное, лесозаготовительное и торфяное машиностроение	1.92
	экскаваторостроение	1.92
	предприятия по производству механизированного строительного инструмента и отделочных машин	1.93
	предприятия по производству оборудования для промышленности строительных материалов	1.94
	предприятия по производству оборудования для цементной промышленности	1.94
	предприятия по производству средств механизации подъемно-транспортных погрузочно-разгрузочных и складских работ в строительном, дорожном и коммунальном машиностроении (краностроение)	1.94
	коммунальное машиностроение	1.93
	предприятия по производству гидропривода и гидроавтоматики	1.93
	предприятия по производству лифтов	1.92
	полиграфическое машиностроение	1.97
5.	АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС	
	5.1. СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО	1.99
	объекты по сохранности сельскохозяйственной продукции	2.06
	овощехранилища	2.14
	холодильники (без мясо-молочной продукции)	1.86
	объекты по переработке плодоовощной продукции и картофеля	2.06
	тепличные комбинаты, парники и теплицы	2.01
	склады минеральных удобрений, ядохимикатов, микробиологических средств и известковых материалов	2.01
	природоохранные объекты	1.96
	культуртехнические работы на землях, не требующих осушения	1.98
	прочие объекты растениеводства	1.98
	объекты кормопроизводства и кормоцехи	2.01
	объекты животноводства	1.97
	комбикормовая промышленность	1.93
	элеваторная промышленность	1.93
	хлебопекарная и макаронная промышленность	1.91
	5.6. ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	2.21
	лесохозяйственное производство	2.21
6.	КОМПЛЕКС ТРАНСПОРТА И СВЯЗИ	
	6.1. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ	2.00
	новые железнодорожные линии	2.08
	вторые пути	2.04
	электрификация железных дорог	1.95
	заводы по ремонту подвижного состава	2.03
	локомотивное хозяйство	2.00
	вагонное хозяйство	1.93
	развитие узлов и станций	2.02
	вокзалы	2.00
	автоматическая блокировка и диспетчерская централизация	1.95
	инженерные сооружения:	1.98
	тоннели	1.98
	мосты	1.96
	6.2. МОРСКОЙ ТРАНСПОРТ	1.98
	морские порты и причалы	1.98
	судоремонтные заводы	1.98
	6.3. РЕЧНОЙ ТРАНСПОРТ	1.94
	речные порты и причалы	1.95

	судостроительные и ремонтные заводы	1.93
	6.4. АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ	1.94
	6.5. ДОРОЖНОЕ ХОЗЯЙСТВО ¹	1.91
	автомобильные дороги общегосударственного значения	2.00
	автомобильные дороги республиканского значения	1.84
	автомобильные дороги областного и местного значения	1.93
	6.6. МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ	2.02
	6.7. ВОЗДУШНЫЙ ТРАНСПОРТ	1.97
	6.8. ТРАНСПОРТ НЕФТИ И НЕФТЕПРОДУКТОВ, СНАБЖЕНИЕ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА НЕФТЕПРОДУКТАМИ	1.85
	нефтепродуктоводы	1.85
	нефтепроводы	1.85
	нефтебазы	1.85
	6.9. ТРАНСПОРТ ГАЗА	1.96
	6.10. СВЯЗЬ	1.95
	междугородная телефонная связь	1.94
	телеграфная связь	1.90
	телевидение, радиовещание, космическая связь	1.99
	городская и сельская телефонная связь	1.95
	почтовая связь	2.00
	прочие подотрасли и направления	2.00
7.	СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	
	7.1. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ	1.95
	цементная промышленность	1.97
	промышленность асбестоцементных изделий	1.97
	промышленность керамических стеновых материалов	1.95
	промышленность строительных материалов и изделий из полимеров	1.98
	промышленность строительной керамики	2.03
	неметаллорудная промышленность	1.97
	промышленность нерудных строительных материалов	1.98
	промышленность мелких стеновых блоков	1.95
	промышленность известковых местных вяжущих материалов	1.94
	промышленность гипсовых и местных вяжущих материалов	1.99
	промышленность теплоизоляционных материалов	1.94
	промышленность санитарно-технического оборудования и изделий	1.94
	производство строительного стекла	1.95
	производство известняковой муки	1.93
	асбестовая промышленность	1.92
	7.2. СТРОИТЕЛЬСТВО	1.90
	базы технического обслуживания и ремонта строительных машин	1.91
	базы производственно-технической комплектации	1.90
	7.3. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ДЕТАЛЕЙ	1.90
	промышленность сборных железобетонных и бетонных конструкций и изделий	1.88
	производство строительных металлоконструкций	1.84
	производство монтажных заготовок, узлов и деталей	1.89
	предприятия по ремонту строительных и дорожных машин	1.91
	производство товарного бетона и строительного раствора	1.92
	производство асфальтобетона	1.95
	предприятия блочно-комплектных устройств	1.93
8.	СОЦИАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	
	8.1. КОММУНАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	1.92
	водопровод	1.88
	канализация	1.94
	газификация	2.03
	теплоснабжение и котельные	1.98
	городской электрический транспорт	1.88
	электроснабжение	1.93
	гостиницы	2.06
	озеленение и оранжерейное хозяйство	1.92
	дороги	1.94
	гидротехнические и берегоукрепительные работы	1.94
	предприятия коммунального хозяйства (промпредприятия)	2.02
	санитарная очистка городов	1.95
	8.2. МЕТРОПОЛИТЕНЫ	1.98
	8.3. НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	2.04
	общеобразовательные школы	1.99
	школы-интернаты для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родите-	1.99

	лей	
	детские дошкольные учреждения	2.05
	детские дома	2.05
	внешкольные учреждения	2.05
	высшие учебные заведения	1.97
	профессионально-технические училища	2.01
	прочие направления и отрасли	2.02
	8.4. КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности)	2.04
	кинематография	2.04
	кинотеатры	2.03
	клубы и Дома культуры	2.04
	районные Дома культуры	2.04
	радиовещание и телевидение	2.02
	библиотеки	2.07
	театры и концертные залы	2.03
	8.5. ЗДРАВООХРАНЕНИЕ	2.05
	больницы и поликлиники	1.95
	дома ребенка	2.05
	санатории и пансионаты с лечением	2.05
	дома отдыха и пансионаты	2.04
	дома-интернаты для престарелых и инвалидов	2.05
	туристические базы и гостиницы	2.13
	научно-исследовательские учреждения	2.07
	высшие и средние медицинские учебные заведения	2.06
	спортивные сооружения	2.04
	пионерские лагеря	2.07
	аптечные склады	1.97
	8.6. ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.94
	8.7. МЕСТНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.96
	предприятия химической и нефтехимической промышленности	1.97
	предприятия машиностроения и металлообрабатывающей промышленности	1.97
	предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности	1.98
	предприятия легкой промышленности	1.94
	предприятия по производству музыкальных инструментов	1.99
	предприятия народных художественных промыслов	1.97
	предприятия по производству игрушек	1.97
	8.8. БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ	2.03
	предприятия химической чистки одежды	2.00
	предприятия по ремонту бытовых машин и приборов	2.00
	дома быта и комбинаты бытового обслуживания населения	2.03
	прочие подотрасли и направления	2.03
	8.9. ТОРГОВЛЯ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ	1.98
	предприятия розничной торговли	2.10
	предприятия общественного питания	2.05
	холодильники	1.98
	общетоварные склады	1.94
	хранилища для картофеля, овощей и фруктов	1.93
	фабрики полуфабрикатов	2.05
	прочие предприятия и объекты	1.91
9.	ОТРАСЛИ, НЕ ВХОДЯЩИЕ В КОМПЛЕКСЫ	
	9.1. ЛЕГКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.97
	хлопчатобумажная промышленность	1.97
	льняная промышленность	2.02
	шерстяная промышленность	1.95
	предприятия по производству нетканых материалов	2.04
	трикотажная промышленность	1.99
	швейная промышленность	2.00
	кожевенно-обувная промышленность	2.08
	меховая промышленность	1.99
	9.2. ВОДНОЕ ХОЗЯЙСТВО	2.17
	9.3. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ СНАБЖЕНИЕ И СБЫТ	2.00
	9.4. НАУКА	2.01
	9.5. АВИАЦИОННАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.95
	9.6. СУДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.90
	9.7. РАДИОПРОМЫШЛЕННОСТЬ	2.01
	9.8. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СРЕДСТВ СВЯЗИ	1.96

	9.9. ЭЛЕКТРОННАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.95
	9.10. ОБОРОННАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1.92
	оптическое приборостроение	1.91
	механосборочное производство	1.90
	микроэлектроника	1.88
	станкостроение	1.92
	приборостроение	1.95
	механическое производство	1.92
	химическое производство "А"	1.96
	химическое производство "Б"	1.97
	химическое производство "В"	1.93
	9.11. ОБЩЕЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	2.04
	9.12. ГЕОЛОГИЯ И РАЗВЕДКА НЕДР	2.05
	СТРОЙКИ МВД СССР	2.00
	лесные ИТУ	2.01
	прочие подотрасли	1.98

Требования к оформлению стандартного отчета об оценке

Оформление стандартного или краткого отчета об оценке (далее - отчета об оценке) осуществляется по установленным в компьютерах шаблонам.

Титульный лист является первой страницей отчета об оценке, служит источником информации для обработки и поиска документа оценки в архиве исполнителя оценки.

На титульном листе отчета об оценке указываются следующие сведения:

- наименование исполнителя оценки;
- вид отчета об оценке (стандартный или краткий отчет) с указанием номера отчета, который должен соответствовать номеру договора;
- предмет оценки и наименование объекта оценки;
- год и место, в котором выполнялся отчет об оценке;
- дата подписания отчета об оценке.

Оформление оглавления отчета об оценке включает перечень основных разделов и подразделов с указанием номеров страниц, на которых они помещены, перечень приложений к нему.

Заголовки разделов и подразделов отчета об оценке начинаются с прописной буквы, без точки в конце, без подчеркивания. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Заголовки разделов располагаются в центре, заголовки подразделов - в центре или с абзацного отступа. Переносить слово в заголовке не допускается. Заголовки сверху и снизу отделяются одним или двумя интервалами.

Заголовки разделов должны иметь порядковую нумерацию в пределах всего текста основной части отчета об оценке. Номер подраздела включает номер раздела и подраздела, разделенный точкой.

При форматировании заголовков разделов и подразделов может использоваться шрифт, выбранный исполнителем оценки. Размер не менее 12 пт.

При оформлении основного текста отчета об оценке указывается деление на разделы, которые нумеруются арабскими цифрами. Каждый раздел отчета об оценке может быть разделен на подразделы, в которых могут быть выделены пункты и подпункты.

Раздел «Обоснование результата независимой оценки» должен содержать итоговую стоимость или итоговые стоимости, рассчитанные выбранными методами оценки, обоснование результата независимой оценки, вывод, в котором отражается предмет оценки, результат независимой оценки, дата оценки, цены оценки, валюта оценки. После вывода в отчете об оценке должны располагаться соответствующие подписи и печати.

Текст отчета об оценке должен быть выполнен печатным способом на компьютере с одной или с двух сторон листа на бумаге формата А4 через один интервал и кеглем не менее 12 пт, без выделения, с выравниванием по ширине.

Страницы отчета об оценке должны иметь следующие поля: левое - не менее 20 мм, правое - не менее 10 мм, верхнее и нижнее - не менее 10 мм. Абзацный отступ должен быть одинаковым по всему тексту.

При форматировании текста могут применяться свойства шрифта, выбранные исполнителем оценки. Разрешается использовать компьютерные возможности акцентирования внимания на определенных терминах и их определениях, методах оценки, методах расчета стоимости, методах расчета показателей, формулах, выводах и других особенностях оценки стоимости объекта оценки.

Все страницы отчета об оценке, включая иллюстрации, приложения нумеруются подряд, начиная со второй страницы, без пропусков и повторений. Первой страницей является титульный лист.

Иллюстративный материал может быть представлен рисунками, фотографиями, графиками, чертежами, схемами, диаграммами и другим подобным материалом.

Иллюстрации располагаются под текстом, в котором впервые дана ссылка на них или на следующей странице, а при необходимости в приложении к отчету об оценке.

Допускается использование приложений нестандартного размера, которые в сложенном виде соответствуют формату А4. Иллюстрации нумеруются арабскими цифрами сквозной нумерацией или в пределах одного раздела. На иллюстрации приводятся ссылки в тексте отчета об оценке. При ссылке необходимо писать рисунок с указанием его номера по тексту отчета об оценке.

Структура оформления иллюстрации (рисунок, график, функции и т. п.) может быть следующей:

- изображение иллюстрации в виде схемы, графика и т. п.
- надпись «Рисунок» и порядковый номер арабскими цифрами (например, Рисунок 1);
- подрисуночный текст (если он необходим);
- название иллюстрации.

Нумерация иллюстраций допускается как сквозная, так и по главам (разделам). Если иллюстрация комментируется в тексте, даются ссылки, например рисунок 1 или рисунок 1.1.

При форматировании обозначения графического материала может применяться шрифт, выбран-

ный исполнителем оценки. Размер - не менее 10 пт. Оформление графического материала осуществляется аналогично оформлению иллюстраций. Нумерация графического материала может быть сквозная либо в пределах раздела.

Фотографии как иллюстративный материал располагаются в приложениях к отчету об оценке. При необходимости оценщик может представить основные фотографии по тексту отчета об оценке. На одной странице приложения или теста отчета об оценке может быть до шести фотографий. Структура оформления фотографии аналогична структуре оформления иллюстрации. В тексте отчета об оценке при описании объекта оценки, а при необходимости при расчете износа, и других работ в процедуре независимой оценки могут приводиться ссылки на фотографии.

Допускается использование приложений нестандартного размера, которые в сложенном виде соответствуют формату А4.

Таблицы в отчете об оценке располагаются под текстом, в котором впервые дана ссылка на них, или на следующем листе и могут быть представлены в приложениях. Таблицы, не отраженные в тексте отчета об оценке, представляются в приложениях к отчету об оценке.

Таблицы должны иметь номер и название, определяющее их тему и содержание. Сокращения в заголовках не допускаются. При оформлении таблицы пишется слово «Таблица» и проставляется ее порядковый номер арабскими цифрами с правой стороны листа перед названием таблицы. Знак № не ставится. Таблицы могут иметь сквозную нумерацию или в пределах одного раздела. Если таблицы нумеруются в пределах раздела, то номер таблицы включает номера раздела и порядковый номер таблицы в разделе, разделенные точкой. При переносе таблицы на следующую страницу ее нумерация повторяется, указывается строка с пронумерованными графами или шапка таблицы.

При форматировании таблиц применяются свойства шрифта, использованные для основного текста отчета об оценке. При этом размер шрифта, как правило, должен быть не менее 9 пт. Цифровые значения в графах указываются с одним количеством знаков. Разряды чисел располагаются один под другим, если они относятся к одному показателю (параметру).

На все таблицы должны быть ссылки в тексте отчета об оценке с указанием номеров таблиц.

При написании формул используются символы, установленные для этих целей стандартами оценки, а при их отсутствии иные.

Пояснения к символам в формулах должны располагаться в тексте отчета об оценке непосредственно под формулой. Если значения в текущей формуле на странице отчета об оценке встречаются в формуле, представленной ранее, то эти значения могут не указываться.

Формулы нумеруются арабскими цифрами сквозной нумерацией или в пределах одного раздела. Если формулы нумеруются в пределах раздела, то номер формулы включает номера раздела и порядковый номер формулы в разделе, разделенные точкой.

Номер формулы заключают в круглые скобки и записывают на уровне формулы справа. Формулы, включенные в основной текст, располагаются по центру листа.

В отчете об оценке указываются термины и их определения, которые помещаются в раздел «Термины и определения» или в разделы, в которых соответствующий термин используется. Термины записываются с прописной буквы, а определения к ним со строчной буквы.

Оформление списка литературы и технических нормативных правовых актов

Список литературы и ТНПА (далее - список) включает библиографические записи на литературные источники, ТНПА, научно-исследовательские статьи и другие исследования, использованные при определении стоимости объекта оценки. В список не включается исходная информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, и исходные документы, представленные заказчиком оценки или третьими лицами. Список размещается после сведений об оценщиках.

Все приложения должны быть перечислены в содержании отчета об оценке с указанием их номеров и заголовков. Приложения выполняются на листах формата А4. При необходимости приложения могут быть разделены на разделы, подразделы, пункты, подпункты, которые нумеруются аналогично таблицам в приложениях.

Приложения к отчету об оценке должны включать следующие приложения или одно приложение со следующими подразделами:

- расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета;
- документы, представленные заказчиком оценки;
- документы, использованные при определении стоимости объекта оценки.

Количество приложений или разделов в одном приложении может быть увеличено в зависимости от сложности объекта оценки и перечня представленных заказчиком оценки и использованных оценщиком документов.

Приложения оформляются после списка используемой литературы на последующих листах отчета об оценке. В тексте отчета об оценке на приложения приводятся в порядке их упоминания в тексте отчета об оценке. Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием слова «Приложение» и его номера и заголовка. После слова «Приложение» следует цифра, обозначающая его последовательность. Если в отчете об оценке одно приложение, оно обозначается «Приложение 1».

Если приложение состоит из нескольких листов, то на каждом листе приложения указываются слово «Приложение» с указанием порядкового номера приложения и его заголовка.

Таблицы в приложениях нумеруются, указывается их заголовок. Нумерация таблиц выполняется в пределах одного приложения. Номер каждой таблицы включает номер приложения и порядковый номер таблицы в приложении, разделенные точкой. Если в отчете об оценке приложение имеет обозначение «Приложение 1», то таблицы в нем нумеруются «Таблица 1.1», «Таблица 1.2»

Если в расчетных таблицах представлена информация по прайс-листам, калькуляциям или сметам, то в этих таблицах указывается номер прайс-листа, на котором представлена исходная информация для расчета. При этом исходная информация о стоимости или арендной плате в таблице представляется в той валюте, в которой она отражена в прайс-листе. Если в таблице используется несколько валют, то над или под таблицей, или в самой таблице указывается курс валют, по которому осуществлялся перевод стоимости из прайс-листов в валюту, в которой проводился расчет. При сопоставлении объекта оценки с объектами-аналогами в таблицах указываются основные характеристики как объекта-оценки, так и объектов-аналогов.

Размер шифра в таблицах приложений, как правило, должен быть не менее 9 пт.

Копии документов, представленные заказчиком оценки и использованные при оценке стоимости объекта оценки, должны быть четкими. Копии документов в приложениях располагаются в логической последовательности в соответствии с их использованием в расчетах и при первом упоминании в тексте отчета об оценке. Прайс-листы, калькуляции и сметы по объектам-аналогам нумеруются. Нумерация прайс-листов, калькуляций, смет должна соответствовать нумерации, указанной в таблицах приложений или таблицах отчета об оценке, в которых эта исходная информация использовалась.

Сведения о заказчике оценки

В отчете об оценке описываются сведения о заказчике оценки. Если заказчиком оценки выступает юридическое лицо, суд, орган уголовного преследования или орган, ведущий административный процесс, то указываются их наименование, юридический адрес, местонахождение. Если заказчиком оценки выступает физическое лицо или индивидуальный предприниматель, то указываются фамилия, собственное имя и отчество, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ.

Сведения об исполнителях оценки и оценщиках

В отчете об оценке описываются сведения об исполнителе оценки и оценщике.

Если исполнителем оценки является юридическое лицо, то указывается его полное наименование и его юридический адрес (местонахождение).

Если исполнителем оценки является индивидуальный предприниматель, то указывается его фамилия, собственное имя и отчество, сведения о государственной регистрации (номер свидетельства о государственной регистрации, дата регистрации, наименование регистрирующего органа).

В сведениях об оценщиках указываются фамилия, собственное имя и отчество, номер и срок действия свидетельства об аттестации по соответствующему виду объектов гражданских прав.

(Исполнитель оценки)

**СТАНДАРТНЫЙ ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ),
ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № _____**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ _____,

(наименование объекта оценки)

РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: _____,

(адрес)

ПРИНАДЛЕЖАЩИЙ _____

(правообладатель)

Дата подписания _____

_____ 20__ г.

(населенный пункт, в котором находится
исполнитель оценки)

СОДЕРЖАНИЕ

1.	КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	
2.	ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ.....	
2.1	Этапы и объем выполненных работ по оценке	
2.2	Основные предпосылки и ограничения.....	
2.3	Основные термины и определения	
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	
4.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
5.1	Описание истории объекта оценки.....	
5.2	Характеристика земельного участка	
5.3	Характеристика улучшений	
5.4.	Перечень ограничений (обременений) прав на объект недвижимости ¹	
6.	ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ	
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ	
7.1	Общие положения.....	
7.2	Порядок расчета стоимости объектов оценки затратным методом	
7.3	Определение рыночной стоимости прав на земельный участок	
7.4	Определение стоимости улучшений.....	
7.4.1	Определение первоначальной стоимости объекта оценки	
7.4.2	Определение стоимости восстановления (замещения)	
7.5	Определение прибыли предпринимателя и косвенных затрат	
7.6	Определение внешнего удорожания	
7.7	Определение накопленного износа	
7.7.1	Определение физического износа	
7.7.2	Определение функционального износа	
7.7.3	Определение внешнего износа	
7.7.4	Результаты расчета накопленного износа	
7.8	Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным методом	
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ	
8.1	Общие положения.....	
8.2	Порядок оценки объектов недвижимости доходным методом	
8.3	Сбор и анализ информации.....	
8.4	Расчет годового чистого операционного дохода	
8.4.1	Определение годового потенциального валового дохода и годового действительного валового дохода.	
8.4.2	Определение годовых операционных расходов	
8.4.2.1	Определение постоянных расходов	
8.4.2.2	Определение переменных расходов	
8.4.2.3	Определение расходов на замещение	
8.4.3	Результаты расчета годового чистого операционного дохода.....	
8.5.	Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии	
8.6.	Определение нормы дисконтирования.....	
8.7.	Определение стоимости объекта недвижимости	
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ.....	
9.1	Общие положения	
9.2	Порядок оценки сравнительным методом	
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ²	
11.	ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА	
13.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТНПА	
	ПРИЛОЖЕНИЯ № 1-25 «Расчеты к стандартному отчету об оценке»	
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 26. Акты осмотра	
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 27. Фотографии объектов оценки (по усмотрению оценщика)	
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 28. Документы, представленные Заказчиком оценки	
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 29. Исходная информация, используемая для проведения оценки	

¹ Указывается при наличии таковых.

²Приводится, если предполагается использование объекта оценки в другом функциональном назначении.

1. КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Основные факты и выводы представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Краткое содержание основных фактов и выводов

№ п/п	Наименование показателей	Характеристика
1	Наименование объекта оценки	
2	Адрес объекта оценки	
3	Заказчик оценки	
4	Исполнитель оценки	
5	Основание для проведения независимой оценки	
6	Правообладатель	
7	Имущественные права на объект оценки	
8	Имущественные права на земельный участок	
9	Дата осмотра	
10	Дата оценки	
11	Цены оценки	
12	Валюта оценки	
13	Цель оценки	
14	Предмет оценки	
15	Метод оценки	<i>рыночный</i>
16	Методы расчета стоимости	
17	Назначение объекта оценки	
18	Характер текущего использования объекта оценки	
19	Дата приемки объекта в эксплуатацию	
20	Общая площадь, кв.м.	
21	Площадь земельного участка, кв.м	
22	Официальный курс иностранной валюты, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	<i>Числовое значение</i>
23	Итоговая стоимость объекта оценки, д.е. в том числе стоимость полученная:	<i>Числовое значение</i>
24	затратным методом, д.е.	<i>Числовое значение</i>
25	доходным методом, д.е.	<i>Числовое значение</i>
26	сравнительным методом, д.е.	<i>Числовое значение</i>

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

2.1 Этапы и объем выполненных работ по оценке

Сбор и анализ информации

На данном этапе полученная исходная информация и документы проанализированы оценщиком, изучен состав и объем их представления, исследован уровень стоимости, отраженный в документах, на соответствие уровню стоимости объектов-аналогов.

При анализе информации и представленных документов были учтены результаты осмотра объекта оценки на месте его расположения, _____.

(описываются другие работы, выполненные на этом этапе)

Осмотр объекта оценки

На данном этапе произведен визуальный осмотр объекта оценки на месте его расположения и установлены фактические данные о его функциональном назначении, объемно-планировочных показателях, конструктивных характеристиках, внутренних инженерных системах, техническом состоянии и других сведений.

Определение предпосылок и ограничений

На данном этапе определены предпосылки и ограничения в соответствии с [3] в зависимости от условий договора на проведение независимой оценки, исходной информации об объекте недвижимости, данных рынка недвижимости, экономической ситуации, выбранных методов расчета стоимости и других факторов, влияющих на определяемую стоимость.

Анализ рынка объектов-аналогов

На данном этапе исследованы цены сделок (предложений и спроса) объектов-аналогов, тенденции изменения цен, спроса и предложения на объекты недвижимости, условия продажи, финансирования, договорные и рыночные арендные ставки, _____.

(другие показатели)

Анализ местоположения объекта оценки

На данном этапе проанализировано местоположение объекта оценки, окружение объекта оценки, транспортные связи, коммуникации, инфраструктура _____.
(другие характеристики)

Описание объекта оценки

На данном этапе отражены характеристики земельного участка и улучшений, в том числе

_____ (площадь земельного участка, конструктивные характеристики, улучшения и др.)

Выбор методов оценки и методов расчета стоимости

На данном этапе выбраны и обосновано применение следующих методов оценки и методов расчета стоимости:

_____ (методы оценки и методы расчета стоимости)

Расчет стоимости выбранными методами

На данном этапе произведен расчет стоимости объектов оценки
методами _____ и в

_____ (методами расчета стоимости)

соответствии с требованиями [3]-[6] и _____.

_____ (другие нормативные правовые акты)

Обоснование итоговой стоимости объекта оценки

На данном этапе определен и обоснован _____

_____ (вид определенной стоимости)

стоимости объекта оценки _____

_____ (одной денежной суммой, диапазоном денежных сумм)

с учетом округления (без округления)

Составление и оформление стандартного отчета об оценке

На данном этапе на основе полученных расчетов подготовлен и оформлен стандартный отчет в соответствии с [3]-[6].

2.2 Основные предпосылки и ограничения

В ходе работы над стандартным отчетом об оценке оценщиком определены следующие предпосылки и ограничения:

- стандартный отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по цене, равной стоимости, указанной в стандартном отчете;

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

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

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в стандартном отчете об оценке и настоящих предпосылках и ограничениях;

- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и другое) по объекту оценки;

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

- сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в стандартном отчете об оценке, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для любой информации указывается источник;

- заказчик оценки, исполнитель оценки, оценщик не могут использовать стандартный отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение независимой оценки;

- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;

- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки;

_____ (другие предпосылки и ограничения, принятые оценщиком)

2.3 Основные термины и определения

В настоящем стандартном отчете об оценке применяются следующие термины с соответ-

ствующими определениями:

Примечания:

1. В пункте 2.3 главы 2 приводятся основные термины с соответствующими определениями, используемыми в контексте стандартного отчета об оценке.
2. В соответствующих главах стандартного отчета об оценке можно приводить термины с соответствующими определениями, используемыми в контексте раздела стандартного отчета об оценке.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Анализ рынка недвижимости проводился по _____
(типы объектов недвижимости)

Результаты анализа цен на рынке недвижимости представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Результаты анализа цен на рынке недвижимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь, кв.м	Цена сделки, предложения, спроса, д.е./кв.м
1	2	3	4	5

В результате анализа цен на рынке недвижимости, выявлено, что:

1. Стоимость 1 кв.м объектов-аналогов находится в диапазоне _____
(диапазон цен)

2. Средняя стоимость 1 кв.м объектов-аналогов составляет _____ д.е.
(стоимость 1 кв.м)

3. Стоимость 1 кв.м объектов-аналогов за период с _____ по _____
(дата) (дата)

_____ на _____ % и составила _____
(увеличилась, уменьшилась) (величина изменений) (стоимость 1 кв.м)

4. На дату оценки рынок недвижимости объектов-аналогов находился на стадии

_____ (спада, равновесия, подъема)

В данной ситуации _____ возможность торга, составляющего _____ %
(исключена, допускается) (величина скидки надбавки) от цены продажи.

5. _____
(другие выводы)

Результаты анализа рыночных ставок арендной платы для объектов аналогичной полезности представлены в таблице 3.2.

Таблица 3.2

Результаты анализа рыночных ставок арендной платы

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь, кв.м	Ставка арендной платы в месяц, д.е./кв.м
1	2	3	4	5

В результате анализа рыночных ставок арендной платы, выявлено, что:

1. Рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м для объектов-аналогов находится в диапазоне _____ д.е. в месяц.
(диапазон рыночных ставок арендных плат)

2. Средняя рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м объектов-аналогов составляет _____ д.е. в месяц.

3. Изменение ставок арендной платы объектов-аналогов за период с _____ по _____
(дата) (дата)

_____ на _____ % и составила _____ д.е. в месяц.
(увеличилась, уменьшилась) (величина изменений) (величина)

4. _____
(другие выводы)

Примечание: Глава 3 может в стандартном отчете об оценке отдельно не выделяться. Анализ рынка может проводиться в рамках сравнительного метода оценки.

5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание местоположения объекта оценки приведено в таблице 4.1.

Таблица 4.1

Описание местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование	Значение характеристики
1	Адрес объекта оценки	
2	Территориальная зона (жилая зона; общественно-деловая зона; производственная зона; зона транспортной, инженерной инфраструктуры; рекреационная зона; сельскохозяйственная зона; зона специального назначения)	
3	Транспортная инфраструктура	
4	Инженерная инфраструктура	

Вывод: _____
(описывается инвестиционная привлекательность объекта оценки).

Примечание: Описание территориальных зон см. в статье 50 Закона РБ от 05.07.2004 №300-3 "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь"

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки произведено по результатам осмотра объекта оценки и на основании документов, представленных заказчиком оценки (см. приложение 28).

5.1 Описание истории объекта оценки

Описание истории объекта оценки представлено в таблице 5.1.

Таблица 5.1

История объекта оценки

№ п/п	Наименование	Значение характеристики
1	Функциональное назначение	
2	Дата ввода в эксплуатацию (в том числе по отдельным частям улучшений)	
3	Дата перехода прав от одного правообладателя к другому	

5.2 Характеристика земельного участка

Характеристика земельного участка представлена в таблице 5.2.

Таблица 5.2

Характеристика земельного участка

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер земельного участка	
2	Имущественные права, ограничения (обременения) прав на земельный участок	
3	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации	№ и дата выдачи
4	Площадь земельного участка, кв.м	
5	Целевое назначение земельного участка	
6	Дата кадастровой оценки	
7	Кадастровая стоимость 1 кв.м., д.е.	

5.3 Характеристика улучшений

Характеристика объекта оценки приведены в таблице 5.3.

Таблица 5.3

Характеристика улучшений

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Наименование объекта оценки	
2	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
3	Назначение объекта оценки	
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации	№ и дата выдачи
5	Имущественные права, ограничения (обременения) прав	
6	Дата приемки объекта в эксплуатацию	
7	Строительный объем, куб.м	
8	Площадь застройки, кв.м	
9	Общая площадь, кв.м.	
10	Нормируемая площадь, кв.м.	
11	Конструктивные элементы, в том числе:	Материал
	Фундамент	
	Стены	
	Перекрытия	
	Кровля	
	Полы	
	Проемы	
	Внутренняя отделка	
12	Инженерные коммуникации, в том числе:	Тип
	Теплоснабжение	
	Водоснабжение	
	Водоотведение	
	Электроснабжение	
	Телефонизация	

Вывод: _____
(вывод об инвестиционной привлекательности объекта оценки, спросе на такие объекты-аналоги и предложении таких объектов, другое)

6. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

В соответствии с договором на проведение независимой оценки определение стоимости объекта оценки производится _____
(рыночным методом оценки с применением затратного, доходного, сравнительного метода _____ или другое)

Проведенный анализ рынка объектов-аналогов, документов, представленных заказчиком оценки, показал, что определение стоимости объекта оценки производится _____
(затратным, доходным,

сравнительным методом и обоснование по их применению)

Определение стоимости в рамках затратного метода проводилось с применением следующих методов расчета стоимости _____
(методы расчета стоимости)

Определение стоимости в рамках доходного метода проводилось с применением следующих методов расчета стоимости _____
(методы расчета стоимости)

Определение стоимости в рамках сравнительного метода проводилось с применением _____ методов, в том числе _____
(количественных, качественных)

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ

7.1 Общие положения

Затратный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости объектов оценки, основанных на затратах воспроизводства или замещения, на изменение и утилизацию объекта оценки с учетом накопленного износа.

Итоговая стоимость объекта недвижимости затратным методом при использовании такого

метода расчета, как метод построения, определяется по формуле:

$$V = V_L + V_B + EP + IC + EA_x - AD, \quad (7.1)$$

где V – стоимость объекта недвижимости, д.е.;
 V_L – рыночная стоимость прав на земельный участок (стоимость местоположения), д.е.;
 V_B – стоимость улучшений, д.е.;
 EP – прибыль предпринимателя, д.е.;
 IC – косвенные затраты, д.е.;
 EA_x – внешнее удорожание, д.е.;
 AD – накопленный износ, д.е.

7.2 Порядок расчета стоимости объектов недвижимости методом построения

Расчет стоимости объектов недвижимости методом построения включает определение:

- стоимости земельного участка или условного земельного участка;
- первоначальной стоимости недвижимых улучшений;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- косвенных затрат;
- прибыли предпринимателя;
- внешнего удорожания;
- накопленного износа недвижимых улучшений;
- итоговой стоимости объекта недвижимости на дату оценки.

7.3 Определение стоимости земельного участка

Объект оценки расположен на земельном участке, имущественные права на который _____ в установленном порядке. Земельный участок _____ оформлены (не оформлены) _____ выделен (не выделен) на праве _____.

(описание имущественных прав)

Площадь земельного участка, _____

(площадь принята по заданию на оценку или в соответствии с документами, представленными Заказчиком оценки, или рассчитана в соответствии с Инструкцией № 67 по формуле _____, др.)

составляет _____ кв.м.

Расчет площади условного земельного участка представлен в приложении _____.

Рыночная стоимость земельного участка на праве _____

(пользования, собственности и др.)

определяется по формуле:

$$\text{_____} \quad (7.2)$$

(формула)

Определение рыночной стоимости земельного участка на праве _____

(пользования, собственности и др.)

представлено в приложении _____.

Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка на праве _____

(пользования, собственности и др.)

представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1

Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка на пра-

ве _____

(пользования, собственности и др.)

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, м ² .	Рыночная стоимость земельного участка, д.е.	Рыночная стоимость 1 м ² земельного участка, д.е.
1	2	3	4	5	6

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка на праве _____

(пользования, собственности и др.)

площадью _____ кв.м на дату оценки _____ в текущих ценах составляет

(величина)

(дата оценки)

XXXXXXXXX д.е.

(_____)д.е.

(величина прописью)

Примечание: Площадь условного земельного участка не рассчитывается, если земельный участок выделен, и имущественные права на него определены.

7.4 Определение стоимости улучшений

7.4.1 Определение первоначальной стоимости объекта оценки

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

Источник определения первоначальной стоимости объекта оценки: _____.

(УПВС, сметы, акт приемки в эксплуатацию, др.)

Первоначальная стоимость объекта оценки в соответствии с пунктом _____ [6] определяется по формуле:

_____ (формула с учетом всех корректирующих коэффициентов, если они есть)

Определение первоначальной стоимости объекта оценки представлено в приложении ____.

Результаты расчета первоначальной стоимости объекта оценки представлены в таблице 7.2.

Таблица 7.2

Результаты расчета первоначальной стоимости объекта оценки по состоянию на _____ в ценах _____

(дата оценки)

(цены оценки)

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	Наименование объекта оценки	Первоначальная стоимость объекта оценки, д.е.
1	2	3	4

Таким образом, первоначальная стоимость объекта оценки на дату оценки _____

(дата оценки)

в текущих ценах составляет

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.

(величина прописью)

7.4.2 Определение стоимости восстановления (замещения)

Стоимость восстановления (замещения) представляет собой первоначальную стоимость объекта оценки (объекта-аналога) в текущем уровне цен.

Первоначальная стоимость объекта оценки определялась на основании документов по объекту оценки (объекту-аналогу). Стоимость восстановления (замещения) рассчитывалась по формуле:

_____ (7.3)

(формула расчета)

где _____

Результаты расчета стоимости восстановления (замещения) представлены в таблице 7.3.

Таблица 7.3

Результаты расчета стоимости восстановления (замещения) по состоянию

на _____ в ценах _____

(дата оценки)

(цены оценки)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость восстановления (замещения), (д.е.)
1	2	3

Таким образом, стоимость восстановления (замещения) объекта оценки на дату оценки _____ составляет в текущих ценах

(дата оценки)

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.

(величина прописью)

7.5 Определение прибыли предпринимателя и косвенных затрат

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала и риски, связанные с инвестированием.

Прибыль предпринимателя определялась

(описание принятого метода определения прибыли предпринимателя)

Косвенные затраты являются дополнительными затратами сверх стоимости строительства по объекту оценки, необходимыми для его нормального функционирования за срок экспозиции.

К косвенным затратам отнесены:

- расходы на маркетинговые услуги для продажи объекта недвижимости или отдельных его частей, в том числе затраты на рекламу;
- затраты на проведение технической инвентаризации;
- затраты на изготовление землеустроительного дела;
- затраты на государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, а также возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- затраты на содержание объекта недвижимости за срок экспозиции;
- другие затраты.

Косвенные затраты определялись _____

(описание принятого метода определения косвенных затрат)

Определение прибыли предпринимателя и косвенных затрат представлено в приложении ____.
Результаты расчета прибыли предпринимателя и косвенных затрат представлены в таблице

7.4.

Таблица 7.4

Результаты расчета прибыли предпринимателя и косвенных затрат по состоянию на _____ в ценах _____

(дата оценки) (цены оценки)

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	Наименование объекта оценки	Прибыль предпринимателя		Косвенные затраты	
			%	д.е.	%	д.е.
1	2	3	4	5	6	7

Таким образом, прибыль предпринимателя по объекту оценки на дату оценки

_____ в ценах на _____ составляет _____

(дата оценки)

(уровень цен)

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.,

(величина прописью)

косвенные затраты по объекту оценки на дату оценки _____

(дата оценки)

составляет в текущих ценах _____

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.

(величина прописью)

7.6 Определение внешнего удорожания

Внешнее удорожание (внешний износ) определяется как увеличение стоимости объекта недвижимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект недвижимости. К таким факторам относятся экономические и градообразующие факторы, благоприятное изменение экологической ситуации, законодательства, непосредственная близость к природным или искусственным объектам, зонам отдыха и туризма, историко-культурным, спортивным и оздоровительным объектам, развитая инфраструктура (наличие торговых объектов, промышленных предприятий, транспортных магистралей, инженерных сетей и коммуникаций, благоустройства и др.), ограничения в использовании окружающих объектов недвижимости и прочее.

Внешнее удорожание _____

(отсутствует или рассчитывалось методом определения)

Расчет внешнего удорожания представлен в приложении ____.

Результаты расчета внешнего удорожания представлены в таблице 7.5.

Таблица 7.5

Результаты расчета внешнего удорожания по состоянию на _____ в ценах _____

(дата оценки)

(цены оценки)

№	Инвентарный но-	Наименование объекта оценки	Внешнее удорожание
---	-----------------	-----------------------------	--------------------

п/п	мер объекта оценки		%	д.е.

Таким образом, величина внешнего удорожания на дату оценки _____
(дата оценки)

составляет в текущих ценах

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.

(величина прописью)

Примечание: Расчеты по пункту 7.6. главы 7 приводятся в стандартном отчете об оценке, если есть внешнее удорожание по объекту оценки.

7.7 Определение накопленного износа

Накопленный износ объекта оценки определяется как совокупность физического, функционального и внешнего износов.

7.7.1 Определение физического износа

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

Физический износ объекта оценки определялся _____

(описание принятого метода определения физического износа)

Определение физического износа представлено в приложении ____.

Результаты расчета физического износа представлены в таблице 7.6.

Таблица 7.6

Результаты расчета физического износа по состоянию на _____ в ценах _____

(дата оценки) (цены оценки)

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Физический износ	
			%	д.е.
1	2	3	4	5

Таким образом, физический износ объекта оценки на дату оценки _____
(дата оценки)

в текущих ценах составляет

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.

(величина прописью)

7.7.2 Определение функционального износа

Функциональный износ определяется как износ, вызванный несоответствием характеристик объекта оценки современным требованиям рынка недвижимости.

Функциональный износ рассчитывался методом _____

(описание принятого метода функционального износа или отказ от него)

Определение функционального износа представлено в приложении ____.

Результаты расчета функционального износа представлены в таблице 7.7.

Таблица 7.7

Результаты расчета функционального износа по состоянию на _____ в ценах _____

(дата оценки) (цены оценки)

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Функциональный износ	
			%	д.е.
1	2	3	4	5

Таким образом, функциональный износ объекта оценки на дату оценки _____
 (дата оценки)
 в текущих ценах составляет

XXXXXXXXX д.е.
 (_____) д.е.
 (величина прописью)

Примечание: Расчеты по подпункту 7.7.2. пункта 7.7 главы 7 приводятся в стандартном отчете об оценке, если есть функциональный износ по объекту оценки.

7.7.3 Определение внешнего износа

Внешний износ представляет собой износ, вызванный негативным влиянием внешних факторов на стоимость объекта оценки.

Внешний износ _____
 (отсутствует или описание причины возникновения и принятого метода определения внешнего износа)

Расчет внешнего износа представлен в приложении ____.
 Результаты расчета внешнего износа представлены в таблице 7.8.

Таблица 7.8

Результаты расчета внешнего износа по состоянию

на _____ в ценах _____
 (дата оценки) (цены оценки)

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Внешний износ	
			%	д.е.
1	2	3	4	5

Таким образом, внешний износ на дату оценки _____ в текущих ценах
 (дата оценки)
 составляет

XXXXXXXXX д.е.
 (_____) д.е.
 (величина прописью)

Примечание: Расчеты по подпункту 7.7.3 пункта 7.7 главы 7 приводятся в стандартном отчете об оценке, если есть внешний износ по объекту оценки.

7.7.4 Результаты расчета накопленного износа

Накопленный износ объекта оценки в соответствии с пунктом _____ [6] определяется по формуле

 (формула)

Расчет накопленного износа представлен в приложении ____.
 Результаты расчета накопленного износа представлены в таблице 7.9.

Таблица 7.9

Результаты расчета накопленного износа по состоянию

на _____ в ценах _____
 (дата оценки) (цены оценки)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Накопленный износ			
		Физический	Функциональный	Внешний	ИТОГО
		д.е.	д.е.	д.е.	д.е.
1	2	3	4	5	6

Таким образом, накопленный износ на дату оценки _____ в текущих ценах
 (дата оценки)

составляет

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.
(величина прописью)

Примечание: В таблице 7.9 величины износа указываются в процентах и (или) абсолютных величинах.

7.8 Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным методом

Определение стоимости объекта оценки затратным методом представлено в приложении _____.

7.10. Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным методом представлены в таблице

Таблица 7.10

Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным методом по состоянию на _____ в текущих ценах

(дата оценки)

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Стоимость	
			д.е.	д.е./кв.м
1	2	3	4	5

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным методом, на дату оценки _____ в текущих ценах составляет

(дата оценки)

XXXXXXXXX д.е.

(_____) д.е.
(величина прописью)

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ

8.1 Общие положения

Доходный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на дисконтировании прогнозируемых будущих денежных потоков или капитализации годового денежного потока в начале и (или) конце срока прогноза. При реализации доходного метода используют следующие методы расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков);
- валовой ренты (валового мультипликатора);
- остатка.

8.2 Порядок оценки объектов недвижимости доходным методом

Оценка объектов недвижимости доходным методом может проводиться в следующем порядке:

- сбор и анализ информации;
- выбор метода расчета стоимости;
- расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода;
- составление моделей прогноза;
- определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода;
- определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

Для оценки объекта недвижимости доходным методом выбран метод _____

Расчета стоимости _____

(название метода расчета стоимости или не проводился и почему)

Примечание: Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии не выполняется при использовании метода валового мультипликатора, метода прямой капитализации, метода остатка с использованием метода прямой капитализации.

8.3 Сбор и анализ информации

На основании собранной информации и ее анализа, а также информации, предоставленной Заказчиком, и на основании _____

(договора аренды, или нормативный правовой документ, на основании которого выбиралась базовая арендная ставка, или другой источник информации)

определены арендные ставки по объектам-аналогам и объекту оценки, условия заключения дого-

воров аренды, состав операционных расходов по объекту оценки, _____.
(другое)

Выбор ставки арендной платы по объекту оценки представлен в приложении 12.
Результаты анализа ставок арендной платы представлены в таблице 8.1.

Таблица 8.1

Результаты анализа ставок арендной платы

№ п/п	Наименование объекта аналога	Ставка арендной платы за 1 кв.м в месяц, д.е.		
		Базовая	Договорная	Рыночная
1	2	3	4	5

Вывод:

(какие ставки аренды приняты для расчета годового потенциального валового дохода; соответствуют ли выбранные ставки арендной платы по объектам-аналогам условиям договора аренды объекта оценки и другие особенности, которые определили выбор ставки арендной платы)

8.4 Расчет годового чистого операционного дохода

Расчет годового чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- определяется годовой потенциальный валовой доход;
- определяются годовые потери арендной платы;
- определяется годовой действительный валовой доход;
- определяются годовые операционные расходы;
- определяется годовой чистый операционный доход;
- определяется коэффициент (мультипликатор) операционных расходов и коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода.

Расчет годового чистого операционного дохода производится в виде реконструированного отчета о доходах.

Реконструированный отчет о доходах – сводный расчет прогнозируемого дохода от использования объекта недвижимости.

Содержание реконструированного отчета о доходах определяется составом доходов и затрат, включаемых в арендную плату, имущественными правами, финансовыми интересами в объекте недвижимости.

Реконструированный отчет о доходах представлен в приложении ____.

По объекту оценки на дату оценки _____

(заключен или не заключен договор аренды)

на условиях аренды полной, чистой, распределенной аренды, существуют ли обременения договора аренды, другие особенности, которые определили использование договорных или рыночных ставок арендной платы)

Примечание: При определении стоимости объекта оценки методом валового мультипликатора реконструированный отчет о доходах не составляется.

8.4.1 Определение годового потенциального валового дохода и годового действительного валового дохода.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости. Потенциальный валовой доход включает договорную арендную плату по занятой арендаторами площади, рыночную арендную плату по незанятой арендаторами площади, скользящий доход и прочие доходы от объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход определялся по объекту оценки _____

(перечислить доходы, которые учитывались при расчете потенциального валового дохода (от договорной арендной платы и (или) рыночной арендной платы, прогнозируемые доходы, прочие доходы или другое)

Потери арендной платы – потери потенциального дохода за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости, неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Потери арендной платы рассчитывались _____

(метод определения годовых потерь арендной платы)

Годовой действительный (эффективный) валовой доход рассчитывается по формуле:

$$EGI = PGI - V \& L, \quad (8.1)$$

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

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

$V\&L$ – сумма потерь за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами в течение базового года, д.е.

Расчет годового потенциального валового дохода и годового действительного (эффективного) валового дохода представлен в приложении _____.

Результаты расчета годового потенциального валового дохода и годового действительного (эффективного) валового дохода представлены в таблице 8.2.

Таблица 8.2

Результаты расчета годового действительного (эффективного) валового дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Годовой потенциальный валовой доход, д.е.	Потери арендной платы, д.е.		Годовой действительный (эффективный) валовой доход, д.е.
			%	д.е.	
1	2	3	4	5	6

8.4.2 Определение годовых операционных расходов

Годовые операционные расходы рассчитываются как сумма постоянных, переменных расходов и расходов на замещение.

8.4.2.1 Определение постоянных расходов

К постоянным расходам относятся расходы по объекту недвижимости, которые не зависят от количества сданных в аренду площадей и объема предоставляемых услуг в объекте недвижимости (налог на недвижимость, земельный налог, расходы на страхование объекта оценки и прочие).

_____ (описание процедуры определения постоянных расходов)

Определение постоянных расходов представлено в приложении _____.
Результаты расчета постоянных расходов представлены в таблице 8.3.

Таблица 8.3

Результаты расчета постоянных расходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Постоянные расходы, д.е.
1	2	3

8.4.2.2 Определение переменных расходов

К переменным расходам относятся расходы по объекту недвижимости, которые зависят от количества сданных в аренду площадей и объема предоставляемых услуг, НДС, сбор в республиканский фонд поддержки производителей сельскохозяйственной продукции, продовольствия и аграрной науки (далее – сбор в республиканский фонд), расходы на управление, расходы на коммунальные услуги, расходы на маркетинг и работу с арендаторами и др.

_____ (описание процедуры определения переменных расходов)

Определение переменных расходов представлено в приложении _____.
Результаты расчета переменных расходов представлены в таблице 8.4.

Таблица 8.4

Результаты расчета переменных расходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Переменные расходы, д.е.
1	2	3

8.4.2.3 Определение расходов на замещение

К расходам на замещение относятся расходы, предусматривающие периодическую замену короткоживущих конструктивных элементов улучшений.

В данном случае расчет расходов на замещение определялся _____.

_____ (описание принятого метода определения расходов на замещение)

Определение расходов на замещение представлено в приложении _____.
Результаты расчета расходов на замещение представлены в таблице 8.5.

Таблица 8.5

Результаты расчета расходов на замещение

№ п/п	Наименование объекта оценки	Расходы на замещение, д.е.

8.4.3 Результаты расчета годового чистого операционного дохода

Годовой чистый операционный доход определяется как разница между годовым действительным валовым доходом и годовыми операционными расходами по объекту недвижимости или произведением действительного валового дохода и коэффициента чистого операционного дохода объекта-аналога.

Определение годового чистого операционного дохода представлено в приложении ____.
Результаты расчета годового чистого операционного дохода представлены в таблице 8.6.

Таблица 8.6

Результаты расчета годового чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Годовой чистый операционный доход, д.е.

Примечание: Таблица 8.2-8.6 могут не составляться, если оценщиком используется для расчета чистого операционного дохода среднерыночный коэффициент операционного дохода или коэффициент операционных расходов.

8.5. Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии

Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода может проводиться путем составления реконструированного отчета о доходах по всем годам срока прогноза или путем прогнозирования изменения операционных расходов или годового чистого операционного дохода.

Прогнозирование осуществляется методом сценариев по трем альтернативным вариантам расчета: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному.

Срок прогноза принят ____ лет.
(срок)

Основные параметры прогноза по вариантам прогноза представлены в таблице 8.7.

Таблица 8.7

Основные параметры прогноза по вариантам прогноза

№ п/п	Наименование показателей	Варианты прогноза		
		Оптимистический	Наиболее вероятный	Пессимистический
1	Стоимость ремонтных работ, д.е.			
2	Срок проведения ремонтных работ, лет			
3	Изменение годового потенциального валового дохода, %			
4	Изменение потерь арендной платы, %			
5	Изменение операционных расходов, %			
6	Получение дохода			
7	Изменение годового чистого операционного дохода в год, %			
8	Изменение нормы дисконтирования в год, %			
9	Изменение стоимости недвижимости за срок прогноза, %			
10	Срок прогноза, лет			

Прогнозирование денежного потока по альтернативным вариантам прогноза представлено в таблице ____ приложения ____.

Реверсия – возврат капитала от продажи объекта оценки в конце срока прогноза (единовременный доход от продажи объекта оценки в будущем).

Реверсия определялась ____.
(метод определения реверсии)

Определение реверсии представлено в приложении ____.

Результаты расчета реверсии представлены в таблице 8.8.

Таблица 8.8

Результаты расчета реверсии

№ п/п	Наименование объекта оценки	Реверсия, д.е.

Примечание: Подпункты пункта 8.4 главы 8 включаются в стандартный отчет об оценке только при расчете стоимости методом капитализации по норме отдачи, в том числе с использованием расчетных моделей (если оценщик составляет варианты прогноза), или при применении техники остатка с использованием капитализации по норме отдачи.

8.6. Определение нормы дисконтирования

Норма дисконтирования (дисконтная ставка) - норма отдачи, которая используется для определения настоящей стоимости будущих денежных потоков, за срок прогноза.

Норма дисконтирования рассчитывалась _____

(описание принятого метода определения нормы дисконтирования)

Определение нормы дисконтирования представлено в приложении ____.

Результаты расчета нормы дисконтирования представлены в таблице 8.9.

Таблица 8.9

Результаты расчета нормы дисконтирования

№ п/п	Наименование объекта оценки	Норма дисконтирования, д.е.

Примечание - В случае использования в расчетах общего коэффициента капитализации определение общего коэффициента капитализации различными методами может выполняться в соответствии с приложениями 19-20 и другими методами Инструкции № 67.

8.7. Определение стоимости объекта недвижимости

Стоимость объекта недвижимости доходным методом определялась _____

(краткое описание метода оценки применяемого оценщиком)

Определение стоимости объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи дисконтированием каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования производится по формуле:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n}, \quad (8.2)$$

где r_t – норма дисконтирования в году t ;

r_n – норма дисконтирования в году n ;

REV_n – реверсия в году n , д.е.;

t – расчетный период от 1 до n , лет;

n – срок прогноза, лет.

Определение стоимости объекта оценки доходным методом представлено в таблице ____ приложения ____.

Результаты расчета стоимости объекта оценки _____

(метод расчета стоимости)

в рамках доходного метода приведены в таблице 8.10.

Таблица 8.10

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным методом на дату оценки

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Стоимость	
			д.е.	д.е./кв.м
1	2	3	4	5

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная доходным методом, на дату оценки _____ в текущих ценах составляет

(дата оценки)

XXXXXXXXXXXX

(_____) д.е.

(величина прописью)

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ

9.1 Общие положения

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

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

9.2 Порядок оценки сравнительным методом

Расчет стоимости методом сравнительного анализа продаж может производиться в следующей последовательности:

- исследование рынка;
- анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- выбор методов расчета корректировок;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
- определение итоговой стоимости объекта оценки.

Исследование рынка

По результатам анализа рынка недвижимости, проведенном в главе 3 настоящего стандартного отчета об оценке получена информация о _____

(вывод о возможности (невозможности) использования сравнительного метода)

Примечание: Анализ рынка недвижимости может проводиться в пункте 9.1. главы 9 без выделения отдельной главы 3.

Анализ и отбор информации по объектам-аналогам

По результатам анализа информации об объектах сходного функционального назначения выполнена выборка предполагаемых объектов-аналогов.

Результаты отбора предполагаемых объектов-аналогов представлены в приложении _____

(приложение формируется оценщиком самостоятельно)

Определение единиц сравнения

Для приведения объектов-аналогов в сопоставимый вид в качестве единицы сравнения выбрана _____

(цена (стоимость) 1 кв. м, цена (стоимость) 1 куб. м, цена (стоимость) объекта оценки в целом и др.)

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

По результатам анализа конструктивных, объемно-планировочных решений, технического состояния объекта оценки и объектов-аналогов, _____ предполагаемые

(другие исследования, факторы, выводы)

объекты-аналоги _____

(включены, исключены, другое)

в список объектов-аналогов.

Результаты сравнения объекта оценки с объектами-аналогами представлены в приложении _____.

Выбор элементов сравнения

Выбор элементов сравнения производился путем сопоставления объекта оценки и объектов аналогов по единице сравнения.

При определении стоимости объекта оценки были выбраны следующие элементы сравнения, по которым выполнялись корректировки: _____

(перечислить элементы сравнения, по которым проводились корректировки)

Расчет корректировок по элементам сравнения

Корректировки выполнялись следующими методами проведения корректировок: _____

(перечисление методов)

Корректировка на _____

проводилась _____

(элемент сравнения)

(краткое описание метода,

формулы расчета или принятой информации для проведения корректировки)

Корректировка на _____ проводилась _____.
(элемент сравнения) (краткое описание метода,

формулы расчета или принятой информации для проведения корректировки)

Результаты проведения корректировок по элементам сравнения представлены в приложении _____.

Примечание: В данном пункте дается описание методов расчета всех корректировок выполненных по объектам – аналогам.

Корректировка цен объектов-аналогов

Корректировка цен объектов-аналогов проводилась по выбранным элементам сравнения.

В случае если объект оценки по элементу сравнения имел лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, цена объекта-аналога увеличивалась на величину корректировки. Если объект оценки по элементу сравнения имел показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, цена объекта-аналога уменьшалась на величину корректировки.

Корректировки определялись в абсолютном и относительном выражении. Относительные корректировки вносились первыми.

Все корректировки выполнялись относительно объекта оценки.

Приведение стоимости объектов-аналогов к одной стоимости или к диапазону стоимости объекта оценки

Скорректированные стоимости объектов-аналогов приведены к _____.

(одной стоимости или к диапазону стоимости объекта оценки)

При приведении скорректированных стоимостей объектов-аналогов к _____.

(одной стоимости или к диапазону стоимости объекта оценки)

применялся _____, представляющий собой _____.

(метод приведения)

(описание метода приведения)

скорректированных цен объектов-аналогов к одной стоимости объекта оценки)

Определение стоимости объекта оценки сравнительным методом представлено в приложении _____.

Результаты расчета стоимости объекта оценки сравнительным методом представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1

Результаты расчета стоимости объекта оценки сравнительным методом на дату оценки

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Стоимость	
			д.е.	д.е./кв.м
1	2	3	4	5

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным методом, на дату оценки _____ в текущих ценах составляет

(дата оценки)

XXXXXXXXXXXX

(_____) д.е.

(величина прописью)

Примечание: В случае отсутствия исходной информации для применения сравнительного метода подпункты пункта 9.2 главы 9 не включаются в стандартный отчет об оценке.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это наиболее вероятное и разумное использование актива, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости имущества.

При анализе наиболее эффективного использования рассмотрены варианты использования земельного участка _____.

(как застроенного (незастроенного) земельного участка, др.)

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки представлено в приложении _____.

(приложение формируется оценщиком самостоятельно)

Результаты расчета наиболее эффективного использования объекта оценки представлены в _____.

таблице 10.1.

Таблица 10.1

Результаты расчета наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, д.е.	Рыночная стоимость 1 кв.м, д.е.
1	2	3	4

Примечание: Глава 10 выполняется при определении рыночной стоимости объекта оценки, за исключением рыночной стоимости в текущем использовании.

11. ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты расчета стоимости рыночным методом представлены в таблице 11.1.

Таблица 11.1

Результаты оценки стоимости объекта оценки рыночным методом, д.е.

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Стоимость, определенная методом		
			затратным	доходным	сравнительным
	1	2	3	4	5

Весовые коэффициенты рассчитывались _____
(метод расчета.)

методом, исходя из степени достоверности результатов, полученных выбранными методами расчета стоимости.

Весовые коэффициенты присваивались каждому из методов по следующим критериям

_____ (достоверность, полнота информации, влияние на результаты оценки внешних факторов, другие основания)

_____ (описывается, как каждый из методов соответствует выбранным критериям)

Обоснование и расчет итоговой _____ стоимости объекта

(вид стоимости)

оценки с учетом весомости выбранных методов представлены в приложении 24, результаты расчета в таблице 11.2.

Таблица 11.2

Результаты расчета итоговой стоимости

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Итоговая стоимость	
			д.е.	д.е./кв.м
	1	2	3	4

Таким образом, итоговая _____ стоимость объекта оценки на дату

(вид стоимости)

оценки _____ в текущих ценах без учета НДС составляет

(дата оценки)

XXXXXXXXXXXX

(_____) д.е.

(величина прописью)

Наименование должности
руководителя юридического лица _____

Подпись
М.П.

Расшифровка подписи _____

Наименование должности
оценщика, ответственного _____

за проведение оценки

Подпись
М.П

Расшифровка подписи

Свидетельство об аттестации оценщика от _____ №.

Примечание: Оценщик имеет право изложить процедуру определения итоговой стоимости в соответствии с Инструкцией № 67 г. с учетом особенностей объекта оценки, вида стоимости и других факторов, оказавших влияние на результаты оценки.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА

1. Копия свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации (см. приложение ___)
2. Копия технического паспорта (приложение ___)
3. Копия инвентарной карточки учета объекта основных средств (см. приложение ___)
4. Сведения о налоге на недвижимость (см. приложение ___)
5. Сведения о налоге на землю (см. приложение ___)
6. Договора аренды (см. приложение ___)
7. Государственный акт на земельный участок
8. Прайс-листы (см. приложение ___)
9. Информация из реестра цен Государственного земельного кадастра (см. приложение ___)
10. Информация из регистра стоимости государственного земельного кадастра (см. приложение ___)
11. Другие источники _____
(другие источники)

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТИПА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь.
3. СТБ 52.0.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 20 января 2011 г. № 2.
4. СТБ 52.2.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков», утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики от 20 января 2011 г. № 2.
5. СТБ 52.3.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества».
6. ТКП 52.3.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества».
7. ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) Здания и сооружения. Оценка степени физического износа.
8. _____

(другие источники)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТНПА

1. СТБ 52.0.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
2. СТБ 52.0.02-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
3. СТБ 52.2.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков.
4. СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не законченных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.
5. ТКП 52.3.01-2015 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.
6. ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) Здания и сооружения. Оценка степени физического износа.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения.....	3
2.	Общие указания по разработке курсового проекта.....	3
3.	Рыночные методы оценки	3
3.1.	Затратный метод оценки. Методы расчета стоимости	4
3.1.1.	Определение стоимости земельного участка.....	5
3.1.2.	Определение первоначальной стоимости объекта оценки или объекта-аналога	7
3.1.3.	Определение стоимости восстановления или замещения	12
3.1.4.	Расчет косвенных затрат	14
3.1.5.	Определение прибыли предпринимателя	15
3.1.6.	Определение внешнего удорожания	16
3.1.7.	Определение накопленного износа объекта недвижимости	17
3.1.8.	Определение стоимости объекта недвижимости на дату оценки	22
3.2.	Доходный метод оценки. Методы расчета стоимости	23
3.2.1.	Сбор и анализ информации. Выбор метода расчета стоимости.....	23
3.2.2.	Расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода	24
3.2.3.	Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии	27
3.2.4.	Определение общего коэффициента капитализации, нормы дисконтирования, мультипликатора валового дохода	27
3.2.5.	Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом	32
3.3.	Сравнительный метод оценки. Методы расчета стоимости и корректировок.....	37
3.3.1.	Исследование рынка, выбор объектов-аналогов и единиц сравнения.....	38
3.3.2.	Выбор метода (методов) расчета стоимости.....	38
3.3.2.1.	Группа методов количественного анализа.....	39
3.3.2.2.	Группа методов качественного анализа	41
3.3.3.	Выбор методов корректировок по элементам	41
4.	Анализ наиболее эффективного использования	48
5.	Определение результата независимой оценки	49
	Приложение 1. Базисный уровень цен, соответствующие им индексы и коэффициенты	50
	Приложение 2. Коэффициенты пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 года	50
	Приложение 3. Форма расчета величины физического износа объекта оценки методом средневзвешенного износа	51
	Приложение 4. Форма расчета физического износа методом разбивки	51
	Приложение 5. Шкала экспертной оценки физического износа при невозможности определения удельного веса конструктивных элементов зданий, сооружений (кроме жилых).....	52
	Приложение 6. Шкала экспертной оценки физического износа сборно-разборных, передвижных и временных зданий и сооружений, а также зданий и сооружений, нормативный срок службы которых менее 30 лет (кроме жилых)	52
	Приложение 7. Форма реконструированного отчета о доходах при полной аренде	53
	Приложение 8. Форма реконструированного отчета о доходах при чистой аренде	53
	Приложение 9. Форма реконструированного отчета о доходах при распределенной аренде.	54
	Приложение 10. Коэффициенты для определения корректировок на физические характеристики объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки	54
	Приложение 11. Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость	55
	Приложение 12. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей	56
	Приложение 13. Требования к оформлению стандартного отчета об оценке	62
	Приложение 14. Стандартный отчет об оценке объекта недвижимости	65

Список использованной литературы и ТНПА