

ОЦЕНКА недвижимого имущества

Оценка недвижимости

* Что такое оценка недвижимости?

Оценка недвижимости- это не оценка самого объекта недвижимости, а оценка прав на него, например,

- право владения недвижимостью,
- право аренды,
- право собственности.

– **Методы, установленные в стандарте «Оценка недвижимого имущества», используются для оценки полных прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Республики Казахстан. Права аренды, землепользования и недропользования относятся к нематериальным активам и оцениваются с использованием методов, установленных в соответствующем стандарте (п. 5, гл. 1 СО РК).**

* Для чего нужна оценка недвижимости?

Оценка недвижимости нужна для обеспечения рационального использования инвестиций вкладываемых в недвижимость.

* Что является недвижимостью?

ГК РК Статья 117 «Недвижимое и движимое имущество»

Недвижимое имущество

* **Статья 117 ГК РК. Недвижимое и движимое имущество**

* К недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.

* К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, линейная часть магистральных трубопроводов. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Законодательство об оценке недвижимого имущества

Закон «Об оценочной деятельности в РК» ;

Стандарты РК, утверждённые Постановлением Правительства РК :

- * «Основные термины и определения»,
 - * «Оценка стоимости недвижимого имущества,
 - * «Оценка стоимости движимого имущества»,
 - * «Требования к форме и содержанию отчёта об оценке»,
 - * «Базы и типы стоимости»,
 - * «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов»,
 - * «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд»
- Стандарт оценки ««Основные термины и определения»» Утвержден приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 28 января 2010 года № 26

Международные стандарты оценки

В 2010 года Республика Казахстан принята членом Международного Комитета по Стандартам Оценки. С этого времени оценщики Казахстана вправе применять МСО (если они не противоречат государственным стандартам оценки – п. 1, ст. 10-2 ЗОД РК).

* «Международные стандарты оценки».

(как определяющие основополагающие принципы, лежащие в основе оценочной деятельности)

Типы недвижимости согласно стандарту «Оценка недвижимого имущества»

Действие Стандарта РК распространяется на оценку следующих **типов недвижимости** (СО РК):

- 1) участки земли, занятые улучшениями или незанятые земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) здания и сооружения, включая внутренние инженерные сети и системы, а также оборудование, обеспечивающее функционирование оцениваемых зданий и сооружений;
- 3) объекты незавершенного строительства;
- 4) передаточные устройства;
- 5) многолетние насаждения.

Затратный подход

«Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания»

Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможны и (или) экономически целесообразны.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости

При оценке недвижимости затратным подходом, рекомендуется следующая последовательность действий:

- * определение рыночной стоимости земельного участка;
- * определение восстановительной стоимости объекта;
- * определение величины накопленного износа объекта;
- * определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа улучшений земельного участка.

Вышеизложенные процедуры выражаются формулой:

$$PC = Cz + PVC \times (1 - In/100), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

Cz – стоимость земельного участка.

PVC – полная восстановительная стоимость улучшений (зданий и сооружений);

In – накопленный износ зданий и сооружений;

$PVC = BC \times Kндс$, где

BC – восстановительная стоимость улучшений;

Расчёт накопленного износа

Мультипликативный способ

$$I_n = 1 - (1 - I_\phi) \times (1 - I_m) \times (1 - I_\varepsilon), \text{ где:}$$

I_ϕ - **физический износ недвижимости** – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов.

I_m – **функциональное устаревание недвижимости** – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

I_ε – **экономическое (внешнее) устаревание недвижимости** – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Аддитивный способ определения накопленного износа

$$I_n = I_\phi + I_m + I_\varepsilon$$

Физический износ

- ❖ **Устранимый физический износ** равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.
- ❖ **Неустранимый физический износ** рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов.

Методы расчёта износа

Физический износ (I)

Износ отдельной конструкции, элемента может быть определён:

- * нормативным методом;
- * стоимостным методом;
- * методом расчёта срока жизни.

Нормативным методом по формуле: $\Phi_{ki} = \text{ЭВ} / \text{НВ}$,

где ЭВ – эффективный возраст элемента

НВ – нормативный возраст

$i=n$

$$\Phi_z = \sum_{i=1} \Phi_{ki} \lambda_i, \text{ где}$$

Φ_z – физический износ здания, %

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

λ_i – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

(пример расчёта физического износа по конструктивным элементам – см. в раздаточном материале, шаблон Отчёта об оценке)

Методы расчёта износа

Физический износ (II)

* **Метод расчёта срока жизни;**

$$I_{\phi} (\%) = ЭВ \times 100 / НС, \text{ где}$$

ЭВ – эффективный возраст конструктивного элемента в здании (лет);

НС – нормативный (типичный) срок службы здания (лет).

НС = ЭВ + ОСФЖ, где

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни (определяется экспертным путём)

o **Экспертный метод расчета износа**

$$I_{\phi} (\%) = ХВ \times 100 / ФЖ, \text{ где}$$

ХВ – хронологический возраст конструктивного элемента в здании (лет);

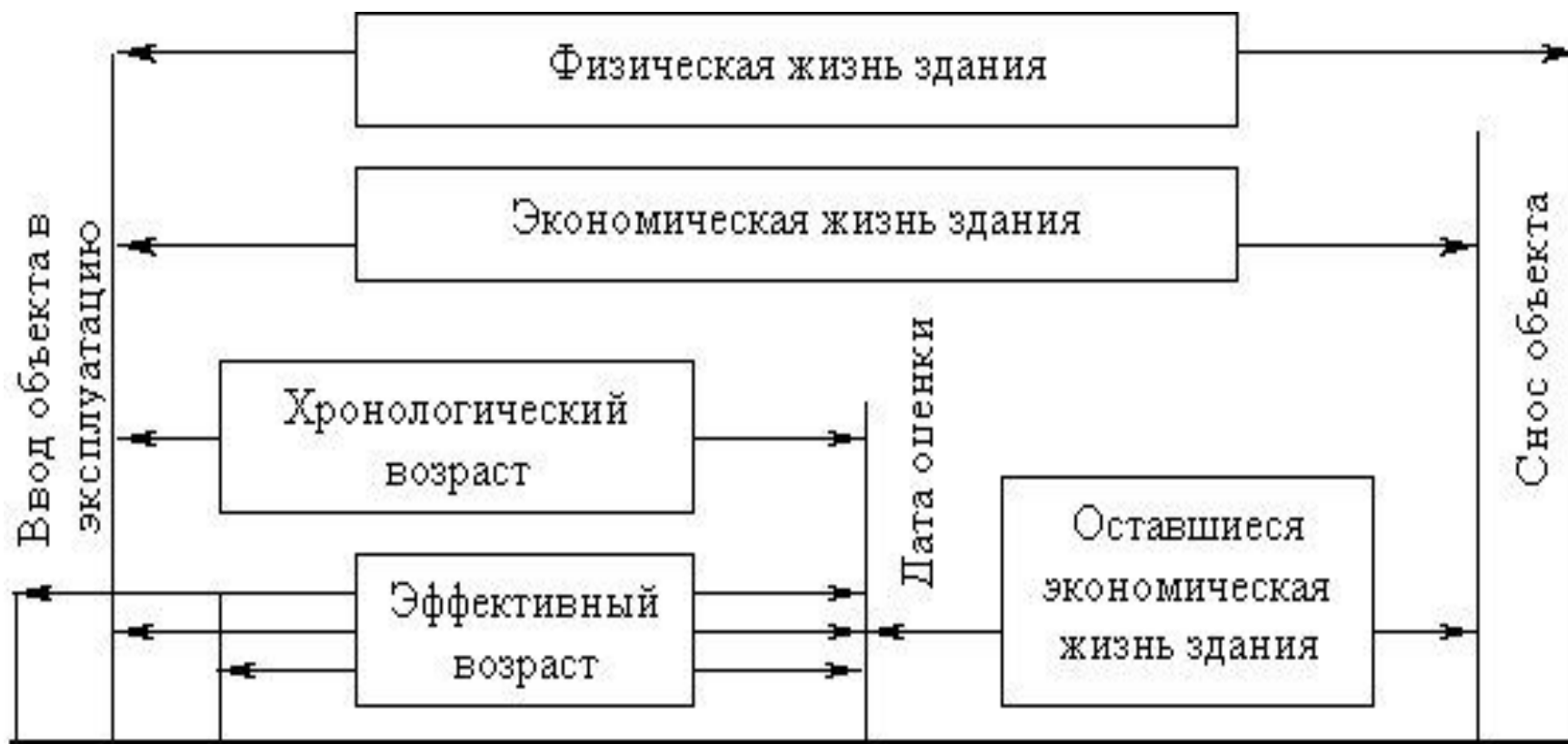
ФЖ – физический срок жизни здания (лет).

* **Стоимостной метод;**

$$I_{\phi} (\%) = S_z / C_v, \text{ где}$$

S_z - стоимость нормативных затрат на восстановление объекта до нового состояния;

C_v - полная восстановительная стоимость



Определения

- * **Физическая жизнь здания (ФЖ)** – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). **Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий.** Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.
- * **Хронологический возраст (ХВ)** – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.
- * **Экономическая жизнь (ЭЖ)** – время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.
- * **Эффективный возраст (ЭВ)** рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. *В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.*
- * **Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания** – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни. *(определяется экспертным путём)*

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание бывает устранимое и неустраняемое.

- * **Устранимое функциональное устаревание** равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам.
- * **Неустраняемое функциональное устаревание** рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования);

Экономическое (внешнее) устаревание

***Экономическое устаревание всегда неустранимо.**

Оценивается путем капитализации потери дохода, в связи с неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами.

$Iэ = 1 - C^n$, где

C – загрузка (использование);

n – коэффициент торможения Чилтона;

$n \approx 0,7$.

Земельный участок может иметь экономическое устаревание и в редких случаях функциональный износ.

Экономическое устаревание (I)

Факторы, которые вызывают Экономическое устаревание недвижимости

Устаревание экономическое — есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под **внешними факторами** подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

* **Метод расчёта по стоимости восстановления и рыночной стоимости по сравнительному подходу.**

Определяем общий износ (**И_н**):

И_н = ВС - V_о, где

ВС – полная восстановительная стоимость;

V_о - рыночная стоимость, рассчитанная доходным или сравнительным методом.

Затем рассчитать внешний износ: **И_в = И_н – И_{физ} - И_{функ}**

Экономическое устаревание (II)

Метод сравнения экономических показателей:

Сопоставляются показатели:

- * рентабельности;
- * цен на продукцию и сырье;
- * соотношение спроса и предложения;
- * фондовые индикаторы.

Если все соотношения по каждому из 4-х пунктов (показателей), указанных выше, следуют одной общей тенденции, то видимо экономический износ действительно существует.

$$\text{Иэ} = 1 - (\text{ROA}_f / \text{ROA}_o)$$

- * где: ROA_f – фактическая рентабельность объекта оценки;
- * ROA_o – среднеотраслевая доходность;

Экономическое устаревание Финансово аналитический метод (ФАМ)

Метод недозагрузки несколько завышает износ, т.к. исходит из предпосылки, что при налогооблагаемой стоимости равной нулю рыночная стоимость также равна нулю, что не верно. При отсутствии чистого дохода денежный поток как минимум равен амортизации (**DEP**), капитализируя которую можно найти расчетную стоимость (V_c) в точке безубыточности;

($V_c = \text{DEP}/R$). Коэффициент капитализации находим делением Чистого денежного потока после налогообложения, на полную восстановительную стоимость:

$$R = (Q_{PR} \times (p-v) - FC) \times (1-T) + \text{DEP} / BC;$$

Тогда общий износ будет равен:

$$\text{Ин} = (BC - V_c) \times (Q_f - Q_c) / (Q_{PR} - Q_c)$$

$Q_{PR(f,c)}$ – объем продаж в натуральном выражении проектный (фактический, в точке безубыточности)

($p-v$) – цена и минус себестоимость на единицу продукции;

FC – постоянные затраты;

T – подоходный налог.

Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества (НЭИ)

- * Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, а, именно, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Он выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
- * **Физическая осуществимость:** физически реальные в данной местности способы использования.
- * **Законодательная разрешённость:** способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т.д.
- * **Финансовая целесообразность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- * **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово целесообразных видов использования будет приносить максимальный доход.

(Пример анализа в отчёте см. в раздаточном материале)

Требования к методам оценки

- * При выборе и применении методов оценки оценщик соблюдает следующие основные требования:
- * идентифицировать **назначение оценки** и вид определяемой стоимости;
- * обеспечить **достоверность информации**, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;
- * **провести правовой анализ**, идентифицировать имущественные права и обременения;
- * **обосновать выбор** методов оценки;
- * обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке **достоверных данных**, расчетных показателей и обоснованных результатов, **не допускающее двусмысленного их толкования.**

Требования к отчёту об оценке

Требования к форме и содержанию отчета об оценке

Утверждены постановлением Правительства РК

Типичные ошибки при составлении Отчёта об оценке:

1. Не парафированы листы Отчёта;
2. Отчёт подписан не Оценщиком;
3. Нет обоснования выбора методов оценки;
4. Нет расчёта накопленного износа;
5. Нет ссылок на источники получения информации;
6. Нет указания на способ определения корректировок, не говоря уже об их расчёте.