

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Учреждение образования  
«БРЕСТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра экономики и организации строительства

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

по выполнению курсового проекта и раздела дипломного проекта

### **«ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ»**

для студентов специальности 1-70 02 02  
«Экспертиза и управление недвижимостью»  
и слушателей ИПКиПК

Брест 2012

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 рыночной стоимости объектов недвижимости независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности.

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

Составитель: Яромич Н.Н., доцент, к.т.н.

## 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».

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 рыночной стоимости объектов недвижимости и имущественных прав на них независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, приведен макет стандартного отчета об оценке капитальных строений (зданий, сооружений).

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 52.3.01-2011 по оценке стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) изолированных помещений как объектов недвижимого имущества, утвержденных постановлениями Госстандарта Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

## 2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

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

## 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.

Рыночные методы оценки могут использоваться для определения стоимости следующих объектов оценки:

- единого объекта недвижимого имущества;
- улучшений, в том числе недвижимых улучшений, включая многолетние насаждения;
- капитальных строений (зданий, сооружений), элементов капитального строения, в том числе помещений, машино-мест, благоустройства и т.д.

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

- сравнительного метода, 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 износа.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может определяться в наиболее эффективном или текущем использовании в соответствии с договором.

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 [3].

### 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 1м<sup>2</sup> общей площади, стоимости 1м<sup>3</sup> и др.) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки.

Расчет стоимости объектов недвижимости методом сравнительной единицы производится по формуле

$$V = V_{ед} \times П, \quad (1)$$

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

$$V_{ед} = V^a / П_a, \quad (2)$$

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.

Если объект оценки и объект-аналог отличаются другими элементами сравнения, влияющими на стоимость (объемно-планировочными показателями, техническим состоянием 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, предпринимательской прибыли, 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;
- 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 52.2.01-2011 [2].

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

$$V_L = KC_{зoны} \times S_L \times k_p \times k_{ц}, \quad (3)$$

где  $V_L$  – рыночная стоимость земельного участка, д.е.;

$KC_{зoны}$  – кадастровая стоимость земельного участка или кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования земель, д.е./м<sup>2</sup>;

$S_L$  – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

$k_p$  – корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка;

$k_{ц}$  – коэффициент, учитывающий изменение цен продажи или цен 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 ( $k_{ц}$ ), 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, определялся по формуле

$$k_{ц} = V_{до} / V_{доо}, \quad (4)$$

где  $V_{до}$  – среднерыночная цена продажи или предложения 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости на дату оценки, д.е./м<sup>2</sup>;

$V_{доо}$  – среднерыночная цена продажи или предложения 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости на дату кадастровой оценки, д.е./м<sup>2</sup>.

При отсутствии информации о динамике цен на рынке недвижимости по объектам-аналогам можно воспользоваться данными об изменении средней стоимости 1 м<sup>2</sup> в соответствующем городе или области Республики Беларусь.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка (рыночная стоимость в текущем использовании временного пользования земельным участком) может рассчиты-

ваться методами, установленными в соответствии с СТБ 52.2.01, а также методом капитализации по норме отдачи по формуле

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

где  $NOI_{L,t}$  – годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок в году  $t$ , д.е.;

$n$  – количество лет с даты оценки до окончания срока аренды (временного пользования);

$r_t$  – норма дисконтирования в году  $t$ .

При отсутствии информации о рыночной арендной плате чистый операционный доход по земельному участку может определяться как произведение рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации для земли.

При определении рыночной стоимости в текущем использовании права временного пользования земельным участком чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, может рассчитываться по площади, не более чем на 20% превышающей площадь застройки, если иное не определено законодательством или заданием на оценку.

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

Норма дисконтирования в году  $t$  может приниматься равной безрисковой норме, равной среднему значению за последние 6 месяцев до даты оценки процентной ставки, установленной Национальным банком Республики Беларусь, по вновь привлеченным депозитам на срок свыше одного года в свободно конвертируемой валюте. Оценщик может обосновать другой период для расчета среднего значения безрисковой нормы.

В качестве безрисковой нормы возможно применение иных норм отдачи при условии их обоснования.

### **3.1.2. Определение первоначальной стоимости объекта оценки или объекта-аналога**

Первоначальная стоимость объекта оценки или первоначальная стоимость объекта-аналога определяется на основании исходной информации и расчета стоимости по объектам-аналогам.

Выбор способа определения первоначальной стоимости объекта оценки или первоначальной стоимости объекта-аналога зависит от исходной информации и документов, имеющихся у оценщика. Решение о способе определения первоначальной стоимости улучшений принимает оценщик.

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

$$C_n = C_{СМР} \times K_n + C_{об} \times K_{nt},$$

где  $C_n$  – первоначальная стоимость объекта оценки, д.е.;

$C_{СМР}$  – 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.;

$K_1$  – коэффициент, учитывающий лимитированные и прочие затраты, относящиеся к строительным и монтажным работам;

$K_{п1}$  – 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 квадратного метра отведенной территории, 1 погонного метра 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.

Установление функционального назначения (если отсутствует соответствующая информация из регистра недвижимости), объемно-планировочных показателей (основными из которых являются строительный объем, общая площадь), конструктивных характеристик объекта оценки производится в соответствии с ТНПА по определению объемно-планировочных показателей. При возникновении сомнений в достоверности отражения функционального назначения, объемно-планировочных показателей и конструктивных характеристик объекта оценки в представленных документах либо отсутствии документов оценщик может произвести в соответствии с договором обследование или обмеры объекта оценки и в дальнейшем руководствоваться полученными результатами.

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;
- экспертный.

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.

В случае наличия большого количества параметров могут составляться структурно-элементные модели объекта анализа или использоваться статистические методы. Структурно-элементные модели отражают только существенные или основные параметры, совпадающие с параметрами объекта оценки.

Агрегатный метод заключается в суммировании стоимости отдельных частей, элементов и видов работ с добавлением стоимости отдельных конструктивных элементов 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 конъюнктуре рынка отсутствует или ограничена.

Экспертный метод основан на результатах опроса потребителей или коллективного суждения экспертов о возможной ценности и размерах потребительского спроса объектов-аналогов и объекта оценки.

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 объекта оценки или первоначальной стоимости объекта-аналога к текущему уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов (коэффициентов).

Для определения стоимости восстановления (замещения) на дату оценки используются общие индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г. Минску для работ, не освобождаемых от налога на добавленную стоимость, доводимые Министерством архитектуры и строительства, применяемые к базисному уровню цен 1991 года или 1 января 2006 г. (далее – индексы СМР).

Расчет стоимости восстановления (замещения) зависит от способа расчета первоначальной стоимости объекта оценки.

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 документов по объекту оценки, стоимость восстановления рассчитывается по формуле

$$C_0 = C_n \times K_{1991} \times K_{СМР} \times K_n,$$

где  $C_0$  – стоимость восстановления на дату оценки, д.е.;

$C_n$  – первоначальная стоимость объекта оценки, д.е.;

$K_{1991}$  – индекс пересчета стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991 г. принимается в соответствии с приложением 1 ( $K_{1991}$  равен единице, если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен 1991 г. или в уровне цен после 1991 г.);

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

$$K_{СМР} = \frac{K_{1СМР}}{K_{2СМР}},$$

где  $K_{1СМР}$  – индекс СМР, действующий на дату оценки;

$K_{2СМР}$  – индекс СМР, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки;

$K_n$  – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления в целевые бюджетные и внебюджетные фонды в соответствии с законодательством, рассчитанный без налога на добавленную стоимость (далее – НДС). Принимается равным 1,1 на дату утверждения настоящей Инструкции, подлежит корректировке Государственным комитетом по имуществу РБ, если изменение законодательства по названным фондам приведет к его увеличению или уменьшению ( $K_n$  принимается равным единице, если первоначальная стоимость объекта оценки определяется в ином уровне цен, отличным от базисного).

Если за основу расчета первоначальной стоимости объекта оценки приняты проектно-сметная документация или акт приемки в эксплуатацию объекта оценки с учетом стоимости оборудования, стоимость восстановления внутреннего инженерного оборудования объекта оценки рассчитывается по формуле

$$C_{об}^0 = C_{об} \times K_{об}^0 \times K_n,$$

где  $C_{об}^0$  – стоимость восстановления внутреннего инженерного оборудования на дату оценки, д.е.;

$K_{об}^0$  – сводный коэффициент дооценки стоимости оборудования на дату оценки (далее – сводный коэффициент дооценки оборудования), который рассчитывается по формуле

$$K_{об}^0 = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \times K_{n+1},$$

где  $K_1, K_2, \dots, K_n$  – коэффициенты изменения стоимости основных средств вида (группы) основных средств, доводимые Министерством статистики и анализа РБ. Принимаются по коэффициентам пересчета стоимости основных средств всех предшествующих переоценок, начиная с уровня цен, в котором определяется первоначальная стоимость объекта оценки;

$K_{n+1}$  принимается аналогично  $K_{пер}$ .

Сводный коэффициент дооценки оборудования равен единице, если стоимость затрат на оборудование внутренних инженерных систем и подъемно-транспортное оборудование, относящихся к объекту оценки, принимается в текущих ценах на дату оценки.

Если первоначальная стоимость оборудования определена в базисном уровне цен 1955, 1969, 1984, 1991 годов или в ином уровне цен до 20 августа 1994 г., при расчете стоимости восстановления или стоимости замещения деноминация учитывается путем деления сводного коэффициента дооценки оборудования на 10000.

Если первоначальная стоимость оборудования определена в уровне цен с 20 августа 1994 г. до 1 января 2000 г., при расчете стоимости восстановления или стоимости замещения деноминация учитывается путем деления сводного коэффициента дооценки оборудования на 1000.

Если первоначальная стоимость оборудования определена в уровне цен с 1 января 2000 г., при расчете стоимости восстановления или стоимости замещения деноминация не учитывается.

В случае, если первоначальная стоимость объекта оценки определена по первоначальной стоимости объектов-аналогов с использованием республиканских или ведомственных нормативов по отраслям экономики, одновременным использованием проектно-сметной документации по объекту оценки и объектам-аналогам или только проектно-сметной документации по объектам-аналогам, стоимость замещения рассчитывается по формуле

$$C_3 = C'_n \times K_{1991} \times K_{СМР} \times K_n,$$

где  $C_3$  – стоимость замещения на дату оценки, д.е.;

$C'_n$  – первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога, д.е.

Если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен до 1991 года и по результатам обследования на объекте оценки выявлены отделочные работы по современному стандарту, 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

$$C_e(C_3) = C'_n(C'_n) \times K_{1991} \times K_{СМР} \times K_n \times K_{НТП},$$

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

$$K_{НТП} = (1 + \Delta c)^n,$$

где  $\Delta c$  – рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, доля;

$n$  – количество лет от базисного уровня цен до даты оценки.

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.

#### 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:

- 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.

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 преysкурантов 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 стоимости местоположения объекта-аналога;
- цене (рыночной стоимости) объекта-аналога;
- других.

При расчете косвенных затрат допускается применение средней стоимости типичных услуг на рынке недвижимости на единицу показателя (одного кв.м 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 превы-

силы 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 (замещения);
- остаточная стоимость объекта-аналога (объекта оценки);
- цена (рыночная стоимость) объекта-аналога;
- стоимость местоположения объекта недвижимости;
- сумма стоимости восстановления (замещения) и косвенных затрат;
- сумма стоимости восстановления (замещения) и стоимости местоположения объекта недвижимости;
- другие.

Определение величины прибыли предпринимателя по объекту оценки производится по формуле

$$ПП = N_{пп} \times C_u,$$

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

$N_{пп}$  – 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.

Если норма прибыли определена относительно стоимости восстановления по объекту-аналогу, прибыль предпринимателя по объекту оценки рассчитывается относительно стоимости восстановления (замещения) объекта оценки.

Если норма прибыли рассчитана относительно суммы стоимости восстановления и стоимости местоположения объекта-аналога, прибыль предпринимателя по объекту оценки рассчитывается относительно суммы стоимости восстановления и стоимости местоположения по объекту оценки.

Норма прибыли определяется по формуле

$$N_{пп} = \frac{ПП^a}{C_u} \times 100\%,$$

где  $ПП^a$  – прибыль предпринимателя, рассчитанная по объекту-аналогу, д.е.;

$C_u$  – расчетный показатель инвестиций по объекту-аналогу, д.е.

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.), ограничения в использовании окружающих объектов недвижимости и прочее.

Для определения внешнего удорожания могут применяться методы капитализации дохода, сравнительного анализа продаж.

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.

**Метод сравнительного анализа** продаж 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, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (условия эксплуатации объекта оценки, существующие улучшения, 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%.

При определении износа используются следующие методы:

- нормативного износа;

- средневзвешенного износа;

- экономической жизни;

- разбивки;
- рыночной выборки.

Допускается определение износа иными методами (модифицированными методами экономической жизни и др.).

**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;
- 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 стоимости местоположения объектов-аналогов;
- определение остаточной стоимости улучшений по объектам-аналогам путем исключения стоимости местоположения объекта-аналога из цен продаж объектов-аналогов;
- расчет стоимости восстановления улучшений по объектам-аналогам;
- определение величины накопленного износа по объектам-аналогам путем вычитания остаточной стоимости улучшений из стоимости восстановления улучшений;
- определение относительной величины накопленного износа по объектам-аналогам в процентах (долях) от их стоимости восстановления;
- 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 по объектам-аналогам.

**Метод рыночной выборки** применяется при наличии информации о продажах объектов-аналогов и рыночной (кадастровой) стоимости свободных земельных участков.

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

$$I_{\text{нак}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{эк}}} \times 100\%,$$

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.

**Метод разбивки** основан на расчете накопленного износа путем разбивки его на физический, функциональный, внешний виды износа.



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

$$I_{\text{нак}} = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{вн}}$$

где  $I_{\text{нак}}$  – накопленный износ объекта оценки, д.е., %;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ улучшений, д.е., %;

$I_{\text{функц}}$  – функциональный износ улучшений, д.е., %;

$I_{\text{вн}}$  – внешний износ объекта оценки, д.е., %.

Относительная величина накопленного износа может определяться по формуле

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

**Физический износ улучшений** определяется методами:

- нормативного износа;
- средневзвешенного износа;
- экономической жизни;
- разбивки;
- 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;
- 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 ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) [5].

Процент износа конструктивных элементов объекта оценки определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с установленными ТКП 45-1.04-119-2008 (02250) 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.

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

Физический износ методом разбивки может определяться в случаях:

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

**Исправимый физический износ** определяется как стоимость отложенного ремонта по результатам обследования улучшений и их конструктивных элементов, которые подразделяются на короткоживущие и долгоживущие. Позициями отложенного ремонта явля-

ются 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 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 на разницу стоимости восстановления (замещения) и исправимого износа этого конструктивного элемента.

Нормативный срок службы конструктивных элементов объекта оценки принимается в соответствии с техническим кодексом установившейся практики «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» (ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) [6], утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10 октября 2005 г. N 262.

Физический износ улучшений может определяться по шкале экспертной оценки физического износа в случаях:

- невозможности определения удельного веса конструктивных элементов зданий;

- оценки сборно-разборных, передвижных и временных зданий, а также зданий, нормативный срок службы которых менее 30 лет.

**Функциональный износ** улучшений подразделяется на исправимый и неисправимый.

Функциональный износ рассчитывается от стоимости восстановления конструктивных элементов улучшений за минусом физического износа (исправимого и неисправимого).

Выбор способа расчета исправимого и (или) неисправимого функционального износа зависит от причин его возникновения.

Причинами исправимого и неисправимого функционального износа улучшений могут быть:

- отсутствие элементов;

- необходимость замены или модернизации элементов;

- наличие сверхулучшений.

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

**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, инфраструктуры, изменение климатических условий и экологической обстановки, превышение допустимых пределов вредного воздействия на окружающую среду антропогенных факторов и др.).

Для определения внешнего износа могут применяться методы капитализации дохода, сравнительного анализа продаж.

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

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

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ.

### **3.1.8. Определение стоимости объекта недвижимости на дату оценки**

Стоимость объекта недвижимости затратным методом определяется по формуле

$$V = V_L + V_B + EP + IC + EA_{X+} - AD,$$

где  $V$  – стоимость объекта недвижимости, д.е.;  $V_L$  – стоимость местоположения объекта недвижимости, 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.

Стоимость улучшений определяется стоимостью восстановления (замещения) объекта оценки.

Если стоимость восстановления (замещения) определяется по первоначальной стоимости объекта недвижимости, то стоимость объекта недвижимости затратным методом оценки определяется как разница между стоимостью восстановления и накопленным износом объекта недвижимости.

При расчете стоимости вспомогательных улучшений, определяемой без учета стоимости их местоположения, прибыль предпринимателя и внешнее удорожание по ним не рассчитываются.

## **3.2. ДОХОДНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ. МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**

Оценка объектов недвижимости доходным методом проводится в следующем порядке:

- сбор и анализ информации;
- расчет годового чистого операционного дохода;
- прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода (для капитализации по норме отдачи) и реверсии;
- определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования или мультипликатора валового дохода;
- определение стоимости объекта недвижимости.

### 3.2.1. Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации включают поиск, анализ и выбор рыночных арендных ставок, а также ставок аренды, установленных законодательством, изучение условий аренды, состава и величины операционных расходов и других данных.

Расчет годового чистого операционного дохода производится в виде реконструированного отчета о доходах.

Реконструированный отчет о доходах составляется по показателям базового года.

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 объектам-аналогам;
- другие.

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 составляться:

- при полной аренде согласно приложению М [4];
- при чистой аренде согласно приложению Н [4];
- при распределенной аренде согласно приложению П [4];
- при привлечении заемного капитала согласно приложению Р [4].

В отдельных случаях реконструированный отчет о доходах может составляться по доходам от основной деятельности (автозаправочные станции, гостиницы и др.).

### 3.2.2. 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.

Годовой потенциальный валовой доход (PGI) 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 (V&L) определяются как сумма потерь за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости и неплаты 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 (EGI) рассчитывается по формуле

$$EGI = PGI - V\&L,$$

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, расходы на страхование объекта оценки и прочие).

Налог на недвижимость, земельный налог определяются в соответствии с законодательством.

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, налог с пользователей автомобильных дорог (далее – сбор в республиканский фонд), расходы на управление, расходы на коммунальные услуги, расходы на маркетинг и работу с арендаторами и др.

НДС, сбор в республиканский фонд определяются в соответствии с законодательством.

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

Расходы на коммунальные услуги включают затраты на электроэнергию, отопление, воду 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 потреб-

ления ресурсов, определенных в соответствии с законодательством для конкретного функционального использования 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 фонд социальной защиты населения, расходные материалы, затраты на эксплуатацию машин и оборудования, связанных 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.

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

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

Расходы на замещение определяются линейным методом или с использованием коэффициента фонда возмещения.

Расходы на замещение линейным методом определяются по формуле

$$P_{\text{зам}} = \sum_{i=1}^n C_{ei} \frac{1}{T_{ni}},$$

где  $P_{\text{зам}}$  – расходы на замещение по объекту недвижимости, д.е./год;  $C_{ei}$  – стоимость восстановления  $i$ -го короткоживущего конструктивного элемента улучшения, д.е.;  $T_{ni}$  – нормативный срок службы  $i$ -го короткоживущего конструктивного элемента улучшения, лет;  $n$  – количество короткоживущих конструктивных элементов улучшения.

Расходы на замещение с использованием коэффициента фонда возмещения определяются по формуле

$$P_{\text{зам}} = \sum_{i=1}^n C_{ei} \cdot SFF_i,$$

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

Годовой чистый операционный доход (NOI) 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.

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

$$MOE = \frac{OE}{EGI},$$

где  $M_{OE}$  – 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

$$M_{NOI} = \frac{NOI}{EGI}$$

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) или более.

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:

- сравнительного анализа продаж;
- мультипликатора валового дохода;
- инвестиционной группы;
- коэффициента покрытия долга.

Метод сравнительного анализа продаж основан на данных о чистом операционном доходе и ценах продаж по объектам-аналогам.

Общий коэффициент капитализации по объекту оценки рассчитывается методом сравнительного анализа продаж по формуле

$$R_o = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i^o}{V_i^o} \cdot n_i$$

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

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

$$R_o = \sum_{i=1}^n \frac{M_{NOI}^i}{M_{EGD}^i} / n,$$

где  $M_{NOI}^i$  – мультипликатор (коэффициент) чистого операционного дохода  $i$ -го объекта-аналога;

$M_{EGD}^i$  – мультипликатор действительного валового дохода  $i$ -го объекта-аналога.

Общий коэффициент капитализации по объекту оценки методом инвестиционной группы рассчитывается как средневзвешенная величина, учитывающая соотношение финансовых или имущественных интересов в общей стоимости объекта недвижимости, по формуле

$$R_o = R_i x I + R_j x (1 - I),$$

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

$$R_o = R_M x DCR x M,$$

где  $R_M$  – коэффициент капитализации для заемного капитала;

$M$  – доля заемного капитала;

$DCR$  – коэффициент покрытия долга, который определяется по формуле

$$DCR = NOI / DS,$$

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 предположении о том, что норма дисконтирования является функцией риска и определяется как сумма безрисковой нормы и премии за риск по формуле

$$r = r_f + r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

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 промежутке 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.

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 процента рекомендуется использовать норму, равную средней процентной ставке, установленной Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки, по вновь привлеченным депозитам в свободно конвертируемой валюте на срок свыше одного года.

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.

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 купли-продажи).

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.

При этом реверсия принимается равной цене продажи с учетом прогнозируемого увеличения или уменьшения стоимости объекта недвижимости;

- 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:

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

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);

$REV_n$  – прогнозируемый доход от 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.

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

- бесконечного потока;
- Инвуда;
- Хоскольда.

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

Общий коэффициент капитализации методом Инвуда определяется по формуле

$$R_0 = Y_0 + SFF,$$

где  $Y_0$  – общая норма отдачи;

$SFF$  – коэффициент фонда возмещения, определяется по формуле

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

где  $r$  – норма дисконтирования, равная общей норме отдачи;  $S^n$  – множитель накопления.

Общий коэффициент капитализации методом Хоскольда определяется по формуле

$$R_0 = Y_0 + SFF',$$

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

Общий коэффициент капитализации по моделям собственности рассчитывается в случаях, когда доход и стоимость объекта недвижимости изменяются равномерно.

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:

$$R_0 = Y_0 \pm \Delta SFF,$$

где  $\Delta$  – 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

$$R_0 = Y_0 \pm \Delta x \frac{1}{n},$$

где  $n$  – срок амортизации актива.

Общий коэффициент капитализации методом Ринга определяется по вышеприведенной формуле 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

$$R_0 = Y_0 \pm GR,$$

где  $GR$  – 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.

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

- отчисления в счет погашения кредита;
- доля собственного капитала в стоимости объекта недвижимости;
- изменение стоимости объекта недвижимости;
- изменение регулярного дохода.

Общий коэффициент капитализации по ипотечно-инвестиционной модели определяется по формуле

$$R_0 = R' \pm \Delta_0 \times SFF,$$

где  $R'$  – базовый коэффициент капитализации;

$\Delta_0$  – изменение стоимости недвижимости (плюс – уменьшение, минус – увеличение).

Базовый коэффициент капитализации определяется по формуле

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

где  $Y_E$  – норма отдачи собственного капитала;

$M_{PRN}$  – доля настоящей стоимости основной суммы кредита, выплаченная за срок прогноза.

Если расчет стоимости объекта недвижимости производится методом валовой ренты (методом валового мультипликатора), мультипликатор валового дохода рассчитывается по формуле

$$M_{PG(EG)} = \sum_{i=1}^n \frac{V_i}{PG^i (EG^i)} / n,$$

где  $M_{PG(EG)}$  – средний валовой мультипликатор по потенциальному или реальному валовому доходу по объектам-аналогам;

$V_i$  – цена (рыночная стоимость)  $i$ -го объекта-аналога, д.е.;  
 $PGI_i, (EGI_i)$  – потенциальный или действительный валовой доход по  $i$ -му объекту-аналогу, д.е.;  
 $n$  – количество объектов-аналогов.

### 3.2.5. Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом

Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом производится следующими методами расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков);
- валовой ренты (валового мультипликатора);
- остатка.

Определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o}$$

где  $V$  – рыночная стоимость объекта недвижимости, д.е.

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

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 дисконтированием каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования производится по формуле

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

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.

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.

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.

В случае, если поступление потока дохода равномерно, в зависимости от предположений о способе возврата капитала возможно применение следующих методов расчета стоимости:

- бесконечного потока;
- Инвуда;
- Хоскольда.

Метод бесконечного потока применяется в случаях:

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

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 объектов недвижимости, генерирующих постоянные потоки дохода.

Метод Хоскольда предполагает аккумулирование вкладов в фонде возмещения по безрисковой норме.

Метод Хоскольда рекомендуется применять для оценки высокоприбыльных объектов недвижимости.

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

Модель Ринга применяется для оценки истощаемых активов при условии:

- возврат капитала происходит равными долями в течение срока прогноза;
- чистый доход всегда состоит из постоянной суммы возврата капитала и уменьшающегося дохода на капитал, остающегося в активе. При этом общий доход уменьшается до тех пор, пока актив не истощится.

Одним из способов прогнозирования дохода при отсутствии достаточной информации о договорах аренды является предположение об изменении дохода с постоянной нормой дисконтирования по экспоненте.

Если доход изменяется экспоненциально, а стоимость объекта недвижимости остается постоянной, то стоимость объекта недвижимости определяется по формуле

$$V = NOI \times A^n_r$$

где  $A^n_r$  – настоящая стоимость экспоненциально изменяющегося аннуитета.

Настоящая стоимость экспоненциально изменяющегося аннуитета, который начинается с 1 в конце первого периода, определяется по формуле

$$A^n_r = \left(1 \pm \Delta\right)^n / \left(r \pm \Delta\right) \cdot S^n$$

Если доход уменьшается экспоненциально, в числителе ставится минус, в знаменателе – плюс.

Если доход увеличивается экспоненциально, в числителе ставится плюс, в знаменателе – минус.

**Ипотечно-инвестиционные модели** определяют стоимость объекта недвижимости с учетом настоящей стоимости потока доходов, реверсии и условий финансирования.

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

$$DS = V_M \times \frac{1}{A_n}$$

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

$$NOI_E = NOI - DS,$$

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

Стоимость объекта недвижимости по общей ипотечно-инвестиционной модели определяется по формуле

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

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) продаж, потенциальном или действительном валовом доходе объектов-аналогов и потенциальном или действительном валовом доходе объекта оценки.

Стоимость объекта недвижимости методом валовой ренты определяется по формуле

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

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

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 улучшений и необходимо определить стоимость местоположения объекта недвижимости или стоимость объекта недвижимости в целом.

Метод остатка для улучшений применяется, если известны стоимость местоположения объекта недвижимости, годовой чистый операционный доход, коэффициенты капитализации для земли и для здания и необходимо определить стоимость 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, приходящаяся на интерес элемента объекта недвижимости с известной стоимостью, по формуле

$$NOI_j = V_j \times R_j$$

где  $V_j$  – стоимость элемента объекта недвижимости, приходящаяся на известный интерес;

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

- определяется коэффициент капитализации, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом;

- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом, по формуле

$$NOI_i = NOI - NOI_j$$

где  $NOI$  – годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости;

$NOI_j$  – годовой чистый операционный доход, приходящийся на элемент объекта недвижимости с известным интересом;

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

$$V_j = \frac{NOI_j}{R_j}$$

где  $NOI_j$  – годовой чистый операционный доход, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом;

$R_i$  – коэффициент капитализации, приходящийся на элемент объекта недвижимости с неизвестным интересом;

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

### 3.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ. КОРРЕКТИРОВКИ И МЕТОДЫ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж – САП) 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.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа продаж 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;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен объектов-аналогов;
- приведение стоимости объектов-аналогов к одной стоимости или к диапазону стоимости объекта оценки.

#### 3.3.1. Исследование рынка, выбор объектов-аналогов

При исследовании рынка осуществляется поиск исходных данных на рынке недвижимости с целью получения информации о сделках с объектами сходного функционального назначения (спросе на них и предложении).

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 одного квадратного метра, цена одного кубического метра, цена одного места, цена одного объекта недвижимости, цена одного земельного участка и др.

При сравнении объекта оценки с объектами-аналогами анализируются конструктивные и объемно-планировочные решения, состояние объекта оценки и объектов-аналогов, условия проведения сделок и др. В результате проведенного анализа предлагаемые 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;
- условия финансирования;



- состояние рынка (время продажи);
- условия продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- условия использования;
- иные элементы сравнения.

### **3.3.2. Определение корректировок по элементам сравнения**

Расчет корректировок производится по результатам выбора элементов сравнения.

Корректировки по элементам сравнения подразделяются на:

- корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом: на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка (время продажи) и условия продажи;
- корректировки, которые выполняются после корректировок первой группы в любой последовательности. К ним относятся все остальные корректировки по элементам сравнения.

Корректировка по элементу сравнения проводится только в том случае, если объект оценки и объект-аналог отличаются этим элементом сравнения.

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 определяется 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 пр. 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 условия финансирования для самоамортизирующегося кредита может определяться с использованием функций сложного процента (взноса на аморти-

зацию единицы, настоящей стоимости аннуитета, будущей стоимости аннуитета), в том числе по формуле

$$\Delta V_{\phi} = \Delta pmt \times A_n,$$

где  $\Delta V_{\phi}$  – корректировка на условия финансирования, д.е.;

$\Delta pmt$  – приращение платежа по кредиту, д.е.;

$A_n$  – настоящая стоимость аннуитета по рыночной норме процента.

Приращение платежа по кредиту определяется по формуле

$$\Delta pmt = pmt_{\phi} - pmt_n,$$

где  $pmt_{\phi}$  – платеж по кредиту по рыночной норме процента при соответствующей периодичности начисления сложных процентов в течение года, д.е.;

$pmt_n$  – платеж по кредиту по льготной норме процента при соответствующей периодичности начисления сложных процентов в течение года, д.е.

Платеж по кредиту по рыночной (льготной) норме процента при соответствующей периодичности начисления сложных процентов в течение года определяется по формуле

$$pmt = V_M \times \frac{1}{A_n},$$

где  $V_M$  – сумма кредита, д.е.;

$1/A_n$  – взнос на амортизацию единицы по рыночной (льготной) норме процента.

Если кредит выплачивается изменяющимися платежами, корректировка может определяться методом капитализации по норме отдачи, в том числе при годовых платежах по кредиту и годовом начислении процентов по формуле

$$\Delta V_{\phi} = \sum_{t=1}^n \frac{\Delta pmt_t}{(1+r)^t},$$

где  $\Delta pmt_t$  – приращение платежа по кредиту в году  $t$ , д.е.;

$r$  – норма дисконтирования в году  $t$  при рыночных условиях кредитования;

$n$  – срок кредита, лет.

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

$$\Delta V_c = \frac{(V^{a_1} - V^{a_2})}{V^{a_2}} \times 100\%,$$

где  $\Delta V_c$  – относительная корректировка на состояние рынка (время продажи), %;

$V^{a_1}$  – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, д.е./кв.м.;

$V^{a_2}$  – цена объекта-аналога на дату продажи, д.е./кв.м.

При наличии статистической информации по объектам-аналогам корректировка на состояние рынка (время продажи) может быть выполнена с использованием метода параметрических зависимостей.

Корректировка на условия продажи проводится в случае нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем, когда продажа объекта-аналога произошла по цене ниже или выше рыночной (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.

Корректировка на местоположение может определяться любым из методов проведения корректировок, в том числе как разница между кадастровой стоимостью 1 кв.м земельного участка объекта оценки и кадастровой стоимостью 1 кв.м земельного участка объекта-аналога по формуле

$$\Delta V_m = \left( \frac{V_o}{V_a} - 1 \right) \times 100\%,$$

где  $\Delta V_m$  – корректировка на местоположение, %;

$V_o, V_a$  – кадастровая стоимость земельного участка объекта оценки и объекта-аналога соответственно, д.е./кв.м.

Корректировка на местоположение может выполняться путем исключения из стоимости объектов-аналогов кадастровой стоимости 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 улучшений объектов-аналогов добавляется кадастровая стоимость 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 площади и полезной площади, строительный объем, этажность, высота потолков и др.;
- вид и качество отделки (высококачественная, улучшенная, простая отделка);
- размеры земельного участка и его границы;
- дополнительные улучшения;
- состояние объекта;
- 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, цены строительного рынка, рынка ремонтных работ, нормативные документы по определению арендной платы и другая достоверная информация.

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

$$\Delta V_{пл} = \frac{C_{o1} - C_{a1}}{C_{a1}} \times 100\%,$$

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

$C^0_n, C^1_n$  – первоначальная стоимость объекта оценки и объекта-аналога соответственно, д.е./кв.м (д.е./куб.м).

Первоначальная стоимость объекта оценки и первоначальная стоимость объекта-аналога может определяться с использованием УПВС и других ТНПА по ценообразованию в строительстве. При определении корректировки на площадь или объем необходимо определить и другие параметры, от которых зависит изменение первоначальной стоимости объекта оценки и объекта-аналога. С помощью статистического анализа построить уравнение, отражающее зависимость первоначальной стоимости объекта оценки и объекта-аналога от этих параметров, а затем рассчитать корректировку.

Для проведения корректировки на площадь (строительный объем) первоначальная стоимость 1 кв.м (куб.м) объекта оценки и первоначальная стоимость 1 кв.м (куб.м) объекта-аналога должны быть определены одним и тем же способом.

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

$$\Delta V_{пл} = \left( \frac{k^0_s}{k^a_s} - 1 \right) \times 100\%,$$

где  $\Delta V_{пл}$  – корректировка на соотношение площадей, %;

$k^0_s$  – коэффициент соотношения площадей по объекту оценки;

$k^a_s$  – 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 экономические характеристики проводится, 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

$$\Delta V_{эк} = \left( \frac{M^0_{OE}}{M^a_{OE}} - 1 \right) \times 100\%,$$

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

$M^0_{OE}$  – коэффициент (мультипликатор) операционных расходов по объекту оценки;

$M^a_{OE}$  – средний коэффициент (мультипликатор) операционных расходов по объектам-аналогам.

Корректировка на условия использования проводится, если использование объекта-аналога отлично от использования объекта оценки.

Корректировка на условия использования может проводиться капитализацией прироста или потерь чистого операционного дохода.

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

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

Величина корректировки на листинг продаж определяется по каждому объекту-аналогу отдельно.

Если цена (стоимость) объектов-аналогов включает НДС, проводится корректировка на НДС по формуле

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

где  $\Delta V_{\text{НДС}}$  – корректировка на НДС, д.е.;

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

$\text{НДС}$  – ставка налога на добавленную стоимость, %.

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

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

- корректировка на общую площадь и полезную площадь помещений;
- корректировка на дату ввода в эксплуатацию и износ (наличие капитального ремонта или реконструкции);
- корректировка на местоположение и транспортную доступность;
- корректировка на чистый операционный доход и операционные расходы;
- другие.

### **3.3.3. Методы проведения корректировок**

При применении сравнительного метода могут быть использованы количественные и качественные методы проведения корректировок, на основе которых может рассчитываться стоимость объекта оценки.

К количественным методам проведения корректировок относятся:

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

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 проводится корректировка;

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

Метод статистического анализа основан на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием математического аппарата статистики, в том числе корреляционно-регрессионного анализа.

Корреляционно-регрессионный анализ позволяет определить уравнение, отражающее зависимость между ценой (стоимостью) объекта недвижимости и определяющими ее факторами. По полученным результатам можно оценить степень зависимости факторных признаков (местоположение, качество отделки, конструктивные особенности и т.д.) и результативного признака (цена, стоимость), а в случае необходимости спрогнозировать их новые значения.

Метод графического анализа включает в себя следующие этапы:

- выражение результатов статистического анализа в графической форме;
- построение кривой распределения параметров;
- определение формулы для расчета скорректированной стоимости;
- оценка точности полученных результатов.

Метод анализа тенденций основан на расчете корректировок путем статистической обработки большого количества информации, определения факторов, влияющих на цену продажи, и включает в себя следующие этапы:

- составление таблицы исходных данных по элементам сравнения, в которой указываются цены объектов-аналогов и качественные и (или) количественные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов;

- выполнение оцифровки качественных характеристик (упорядочивание их в определенную числовую систему, в которой отношение между отдельными характеристиками выражено в соответствующих числах);

- определение величины корректировки или стоимости объекта оценки с помощью функции ТЕНДЕНЦИЯ табличного процессора Microsoft Excel.

К качественным методам проведения корректировок относятся:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ (ранжирование);
- индивидуальные опросы;
- иные.

Метод относительного сравнительного анализа основан на расчете корректировок путем сопоставления качественных элементов сравнения объектов-аналогов и объекта оценки (хуже, лучше, аналогично). Относительный сравнительный анализ является разновидностью анализа парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

Корректировка методом относительного сравнительного анализа включает в себя следующие этапы:

- составление таблицы исходных данных по элементам сравнения, в которой указываются цены объектов-аналогов и элементы сравнения объекта оценки и объекта-аналога;

- обозначение условными знаками направления корректировок цен объектов-аналогов (стрелками, «плюс» или «минус», баллами и др.);

- выявление общей корректировки для каждого объекта-аналога, направление которой совпадает с направлением условных знаков, количество которых преобладает для данного объекта-аналога;

- определение верхней и нижней границы стоимости объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки как среднего арифметического значения между верхней и нижней границей стоимости объекта оценки.

Метод распределительного анализа (ранжирования) основан на расчете корректировок, при котором цены объектов-аналогов ранжируются в порядке убывания или возрастания с целью определения относительной позиции объекта оценки в ряду объектов недвижимости. Распределительный анализ является вариантом относительного сравнительного анализа.

Корректировка методом распределительного анализа включает в себя следующие этапы:

- составляется таблица из качественных и (или) количественных характеристик объектов-аналогов и объекта оценки. Отдельной строкой указываются цены объектов-аналогов;
- вводится шкала из балльных оценок, которая позволяет отразить характеристики объектов-аналогов по отношению к объекту оценки (хуже, лучше, аналогично). При этом за точку отсчета принимается значение характеристики для объекта оценки;
- осуществляется шкалирование (упорядочивание) исходных качественных характеристик объектов-аналогов и объекта оценки путем перевода их в балльные оценки;
- каждому элементу сравнения присваивается весовой коэффициент (коэффициент важности) исходя из степени влияния элемента сравнения на величину стоимости объекта недвижимости. При этом сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице;
- определяется сумма балльных оценок элементов сравнения с учетом весомости по объекту оценки и каждому объекту-аналогу;
- присваиваются ранги объекту оценки и каждому объекту-аналогу по сумме баллов в порядке убывания или возрастания;
- определяется верхняя и нижняя граница стоимости объекта оценки;
- определяется стоимость объекта оценки как среднее арифметическое значение между верхней и нижней границей стоимости.

Метод индивидуальных опросов позволяет определить корректировки по результатам обработки информации, полученной от профессиональных участников рынка недвижимости (экспертов), либо другой информации, позволяющей более точно определить величину корректировки.

Корректировки могут выполняться также методом анализа затрат, методом прямого сравнения характеристик, экспертным методом и др.

При проведении корректировок оценщик может использовать сочетание количественных и качественных методов проведения корректировок.

### **3.3.4. Корректировки цен объектов-аналогов**

Корректировки цен объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения проводятся только относительно объекта оценки.

*Если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, цена объекта-аналога увеличивается на величину корректировки. Если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, цена объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.*

Корректировки определяются в абсолютном или относительном выражении (в процентах или долях). Относительные корректировки вносятся первыми.

Скорректированные цены объектов-аналогов могут приводиться к одной стоимости объекта оценки математическими методами как среднее арифметическое значение, мода, медиана, средневзвешенная величина и др.

#### **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 и должен последовательно для каждого варианта дать обоснованные ответы на вопросы, является ли предполагаемое использование:

- наиболее вероятным;
- законодательно разрешенным или существует разумная вероятность получения юридического разрешения на такое использование;
- физически осуществимым;
- финансово целесообразным.

Для тех вариантов использования, которые удовлетворяют этим четырем условиям, необходимо выбрать наиболее эффективное использование, при котором стоимость местоположения объекта недвижимости 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 улучшений по каждому варианту;
- рассчитывается коэффициент капитализации для здания;
- определяется часть годового чистого операционного дохода, приходящаяся на улучшение, по всем вариантам;
- определяется коэффициент капитализации для земли;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, по всем вариантам;
- определяется стоимость местоположения объекта недвижимости по выбранным вариантам использования;
- определяется рыночная или кадастровая стоимость земельного участка исходя из предположки, что земельный участок, на котором расположен соответствующий объект, незастроен;
- стоимость местоположения объекта недвижимости по вариантам использования сравнивается с рыночной или кадастровой стоимостью незастроенного земельного участка;



- выбирается вариант наиболее эффективного использования.

При анализе наиболее эффективного использования стоимость местоположения объекта недвижимости по вариантам, которые могут быть реализованы на данном земельном участке, может определяться другими методами, установленными в СТБ 52.2.01 [2].

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 правилами:

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

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

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

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

После выполнения оценки различными методами применяется процедура согласования рыночной стоимости. Результаты оценки рыночной стоимости, полученной различными методами, представляются в форме таблицы.

Результаты расчета рыночной стоимости

N	Наименование методов	Рыночная стоимость
1	Затратный метод оценки (ЗМО)	
2	Сравнительный метод оценки (СМО)	
3	Доходный метод оценки (ДМО)	

Экспертным путем оценщик проводит анализ значимости результатов, полученных различными методами. На основании полученных выводов оценщик присваивает весомость каждому методу.

Назначение весомости по методам оценки

N	Наименование методов	Весомость
1	Затратный метод оценки (ЗМО)	$v_1$
2	Сравнительный метод оценки (СМО)	$v_2$
3	Доходный метод оценки (ДМО)	$v_3$

Результат согласования рыночной стоимости рассчитывается по формуле:

$$V = \text{ЗМО} \times v_1 + \text{СМО} \times v_2 + \text{ДМО} \times v_3$$

Рыночная стоимость объекта оценки записывается в цифровом выражении и прописью. В заключении этого раздела делается вывод о рыночной стоимости объекта с указанием адреса объекта и даты оценки.

Кoeffициенты  
пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 года

Уровень цен	Кoeffициенты 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 1955 года в цены 1969 года, $K_{1969} = 1,15$ $K_{1984}$ – коэффициент пересчета из цен 1969 года в цены 1984 года, $K_{1984} = 1,2 (1,23)$ $K_{отрасл}, K_{тер}$ – коэффициенты пересчета из цен 1984 года в цены 1991 года $K_{отрасл}$ , 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	

Примечание. Применение  $K_{1984}$ ,  $K_{отрасл}$  аналогично применению этих коэффициентов при проведении пересценки 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 физического износа зданий, сооружений, изолированных помещений, помещений, инженерных сетей, благоустройства или их частей

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 \_\_\_\_\_

Оценщик \_\_\_\_\_

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

Шкала экспертной оценки физического износа при  
невозможности определения удельного веса конструктивных  
элементов зданий (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 ¼ нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более ¼ 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

\_\_\_\_\_  
(Исполнитель оценки)

**СТАНДАРТНЫЙ ОТЧЕТ  
ОБ ОЦЕНКЕ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ),  
ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № \_\_\_\_\_**

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** \_\_\_\_\_

(наименование объекта оценки)

**РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:** \_\_\_\_\_

(адрес)

**ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО** \_\_\_\_\_

(правообладатель)

**Дата подписания** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(населенный пункт, в котором находится  
исполнитель оценки)

## СОДЕРЖАНИЕ (отчёт)

1. КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ .....	
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	
2.1 Этапы и объем выполненных работ по оценке .....	
2.2 Основные предпосылки и ограничения .....	
2.3 Основные термины и определения .....	
3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	
4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	
5.1 Описание истории объекта оценки .....	
5.2 Характеристика земельного участка .....	
5.3 Характеристика улучшений .....	
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** .....	
11. ОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	
12. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА .....	
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТИПА .....	

Примечание. Образцы документов приложений 1-19 приведены в приложении № 2 к приказу РУП «БелНИЦзем» от 02.07.2009 г. № 43 «Примерная форма стандартного отчета об оценке капитальных строений (зданий, сооружений) изолированных помещений» ([www.gki.gov.by/Инфо-центр/Оценочная деятельность/Дополнительная информация](http://www.gki.gov.by/Инфо-центр/Оценочная_деятельность/Дополнительная_информация/)) и в компьютерной сети университета (U:eos/ЭиУН/Оценка/Примерные формы документов.)

## 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	Вид определяемой стоимости	
15	Метод оценки	рыночный
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	Числовое значение
23	Итоговая стоимость объекта оценки, д.е. в том числе стоимость полученная: затратным методом, д.е.	Числовое значение
24	доходным методом, д.е.	Числовое значение
25	сравнительным методом, д.е.	Числовое значение
26		

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 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 недвижимости**

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 оценки и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ в соответствии с требованиями \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (методами расчета стоимости)

[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 соответствующими 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 НЕДВИЖИМОСТИ**

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) % от цены продажи. (величина скидки, надбавки)
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) на \_\_\_\_\_ % и составила \_\_\_\_\_ (увеличилась, уменьшилась) (величина изменений) \_\_\_\_\_ д.е. в месяц. (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.

#### 4. 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"

## 5. 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 приведена 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	
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	

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
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	
	Премы	
	Внутренняя отделка	
12	Инженерные коммуникации, в том числе:	Тип
	Теплоснабжение	
	Водоснабжение	
	Водоотведение	
	Электроснабжение	
	Телефонизация	

Вывод: \_\_\_\_\_  
 (вывод об инвестиционной привлекательности объекта оценки, спрос на такие объекты-аналоги и предложение таких объектов, другое)

## 6. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

В соответствии с договором на проведение независимой оценки определение стоимости объекта оценки производится \_\_\_\_\_

(рыночный метод оценки с применением затратного, доходного, сравнительного метода или другое)

Проведенный анализ рынка недвижимости, 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

### 7.1 Общие положения

Затратный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости объектов оценки, основанных на затратах воспроизводства или замещения, на изменении и утилизации объекта оценки с учетом накопленного износа.

Стоимость объекта недвижимости затратным методом 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 земель-

ный 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 оценки затратным методом

Расчет стоимости объектов недвижимости затратным методом включает: определение рыночной стоимости прав на земельный участок (стоимости местоположения);

определение первоначальной стоимости объекта оценки или объекта-аналога;

определение стоимости восстановления (замещения);

расчет косвенных затрат;

определение прибыли предпринимателя;

определение внешнего удорожания;

определение накопленного износа объекта недвижимости;

определение стоимости объекта недвижимости на дату оценки.

## 7.3 Определение рыночной стоимости прав на земельный участок (стоимости местоположения)

Объект оценки расположен на земельном участке, имущественные права на который в установленном порядке. Земельный участок

\_\_\_\_\_ оформлены (не оформлены)

на праве \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ выделен (не выделен)

(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 1.

Рыночная стоимость права \_\_\_\_\_ на земельный участок \_\_\_\_\_ (пользования, собственности и др.)

(стоимость местоположения) объекта оценки определяется по формуле:

\_\_\_\_\_ (формула)

(7.2)

Определение рыночной стоимости права \_\_\_\_\_ на земельный \_\_\_\_\_ (пользования, собственности и др.)

участок объекта недвижимости представлено в приложении 2.

Результаты расчета рыночной стоимости права \_\_\_\_\_

(пользования, собственности и др.)

на земельный участок объекта оценки представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1 – Результаты расчета рыночной стоимости права \_\_\_\_\_ на земельный участок объекта оценки

(пользования, собственности и др.)

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Рыночная стоимость права _____ на земельный участок (стоимость местоположения), д.е.	Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, д.е.
1	2	3	4	5	6

Таким образом, рыночная стоимость права \_\_\_\_\_ на  
 земельный участок (стоимость местоположения) на праве  
 \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м на дату оценки \_\_\_\_\_  
 (имущественные права) (величина) (дата оценки)  
 в ценах на \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_  
 (уровень цен)

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 (замещения) и вновь созданной стоимости в базисном или другом уровне цен, отличном от базисного уровня.

Источник определения первоначальной стоимости объекта оценки: \_\_\_\_\_

(УПВС, сметы, акт приема 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 3.

Результаты расчета первоначальной стоимости объекта оценки представлены в табл. 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 \_\_\_\_\_ в ценах на \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_  
 (дата оценки) (уровень цен)

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:

$$C_{в(г)} = C_n \cdot K_{1991} \cdot K_{смп} \cdot K_n \cdot K_{ипп} \quad (7.3)$$

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

$C_n$  – первоначальная стоимость объекта оценки, определенная с использованием информации по объекту-аналогу, д.е.;

$K_{1991}$  – индекс пересчета первоначальной стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991 г.;

$K_{смп}$  – коэффициент СМР, который рассчитывается по формуле:

$$K_{смп} = \frac{K_{1смп}}{K_{2смп}}, \quad (7.4)$$

где  $K_{1смп}$  – индекс СМР, действующий на дату оценки в уровне цен, предусмотренном договором;

$K_{2смп}$  – индекс СМР, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки;

$K_n$  – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления в целевые бюджетные и внебюджетные фонды в соответствии с законодательством, рассчитанный без налога на добавленную стоимость (далее – НДС).

$k_{нпп}$  – коэффициент НПП, который рассчитывается по формуле:

$$k_{нпп} = (1 + \Delta c)^n, \quad (7.5)$$

где  $\Delta c$  – рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, доля;

$n$  – количество лет от базисного уровня цен до даты оценки.

Определение стоимости восстановления (замещения) представлено в приложении 4.

Результаты расчета стоимости восстановления (замещения) представлены в таблице 7.3.

Таблица 7.3 – Результаты расчета стоимости восстановления (замещения) по состоянию на \_\_\_\_\_ в ценах \_\_\_\_\_

№ п/п	(дата оценки)	(цены оценки)
	Наименование объекта оценки	Стоимость восстановления (замещения), (д.е.)
1	2	3

Таким образом, стоимость восстановления (замещения) объекта оценки на дату оценки \_\_\_\_\_ в ценах на \_\_\_\_\_ составляет

(дата оценки) (уровень цен)

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 можно отнести:

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 прил. 5. 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 \_\_\_\_\_

№ 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)

**в ценах на \_\_\_\_\_ составляет**  
 (уровень цен) \_\_\_\_\_  
**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 6.  
 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)		
№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Внешнее удорожание	
			%	д.е.

Таким образом, величина внешнего удорожания на дату оценки в ценах на \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_

(дата оценки) (уровень цен)  
 XXXXXXXX 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 определяется \_\_\_\_\_

(описание принятого метода определения физического износа)

Определение физического износа представлено в приложении 7.

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 в ценах на \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_

(дата оценки) (уровень цен)  
 XXXXXXXX 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 8.

Результаты расчета функционального износа представлены в таблице 7.7.

Таблица 7.7 – Результаты расчета функционального износа по состоянию на \_\_\_\_\_ в ценах \_\_\_\_\_

№ 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 \_\_\_\_\_ в ценах на \_\_\_\_\_ составляет

(дата оценки) (уровень цен)  
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 9.

Результаты расчета внешнего износа представлены в таблице 7.8.

Таблица 7.8 – Результаты расчета внешнего износа по состоянию на \_\_\_\_\_ в ценах \_\_\_\_\_

№ 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 ценах на \_\_\_\_\_ составляет

(дата оценки) (уровень цен)  
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 10.

Результаты расчета накопленного износа представлены в таблице 7.9.

Таблица 7.9 – Результаты расчета накопленного износа по состоянию на \_\_\_\_\_ в ценах \_\_\_\_\_

№ 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 ценах \_\_\_\_\_

(дата оценки)

на \_\_\_\_\_ составляет

(уровень цен)

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 прил. 11.

Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным методом представлены в таблице 7.10.

Таблица 7.10 -- Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным методом по состоянию на \_\_\_\_\_ в ценах \_\_\_\_\_

№ 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 ценах на \_\_\_\_\_ составляет

(дата оценки)

(уровень цен)

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 капитали-

зации годового денежного потока в начале и (или) конце срока прогноза. При реализации доходного метода используются 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;
- расчет годового чистого операционного дохода;
- прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии;
- определение общего коэффициента капитализации (нормы дисконтирования или мультипликатора валового дохода);
- определение 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 договоров 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 13.

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 13.

Результаты расчета годового потенциального валового дохода и годового действительного (эффективного) валового дохода представлены в таблице 8.2.

Таблица 8.2 – Результаты расчета годового действительного (эфффективного) валового дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Годовой потенциальный валовой доход, д.е.	Потери арендной платы, д.е.		Годовой действительный (эфффективный) 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 14.

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 15.

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 16.  
 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 13.  
 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 17.1 приложения 17.

**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 18.

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 20.

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 17.2 приложения 17.

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 ценах на \_\_\_\_\_

(дата оценки)

(уровень цен)

составляет

**XXXXXXXXXX**

( \_\_\_\_\_ ) д.е.

(величина прописью)

Примечания:

1. При расчете методом капитализации с применением расчетных моделей смотри таблицу 17.3 приложения 17.
2. При выполнении расчетов методом прямой капитализации смотри приложение 22.
3. При выполнении расчетов методом валового мультипликатора смотри приложение 21.

## 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;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен объектов-аналогов;
- приведение стоимости объектов-аналогов к одной стоимости или к диапазону 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-аналогам**

По результатам анализа конструктивных, объемно-планировочных решений, технического состояния объекта оценки и объектов-аналогов, \_\_\_\_\_

предполагаемые объекты-аналоги

(другие исследования, факторы, выводы)

(включены, исключены, другие)

в список объектов-аналогов.

Результаты сравнения объекта оценки с объектами-аналогам представлены в приложении 23.

### **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 23.

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 сравне-

нию 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 23.

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 ценах на \_\_\_\_\_ составляет

(дата оценки)

(уровень цен)

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 \_\_\_\_\_  
(указать метод)

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  
(вид стоимости)  
дату оценки \_\_\_\_\_ в ценах на \_\_\_\_\_ без учета НДС составляет  
(дата оценки) (уровень цен)

XXXXXXXXXX

( \_\_\_\_\_ ) 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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТНПА (отчёт)

1. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. – № 615.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь.
3. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения: СТБ 52.0.01-2011 – утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 20 января 2011 г. – № 2.
4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков: СТБ 52.2.01-2011 – утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики от 20 января 2011 г. – № 2.
5. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2011 – утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 20 января 2011 г. – № 2.
6. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: ТКП 52.3.01-2011 – утвержденный постановлением Государственного комитета по имуществу РБ от 24 января 2011 г. – № 22.
7. \_\_\_\_\_  
(другие источники)

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТНПА

1. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г.Грабового. – Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс", М.: Изд-во "АСВ", 1999.
2. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков: СТБ 52.2.01-2011. – Мн.: Госстандарт, 2011. – 22с.
3. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2011. – Мн.: Госстандарт, 2011. – 37 с.
4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: ТКП 52.3.01-2011. – Мн.: Госкомимущество, 2010. – 70 с.
5. Здания и сооружения. Оценка степени физического износа: ТКП 45-1.04-119-2008. – Мн.: Минстройархитектуры, 2009. – 43 с.
6. Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения: ТКП 45-1.04-14-2005. – Мн.: Минстройархитектуры, 2006. – 40 с.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения .....	3
2. Исходные данные для разработки 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 .....	6
3.1.3. Определение стоимости восстановления или замещения .....	10
3.1.4. Расчет косвенных затрат .....	12
3.1.5. Определение прибыли предпринимателя .....	13
3.1.6. Определение внешнего удорожания .....	15
3.1.7. Определение накопленного износа объекта недвижимости .....	15
3.1.8. Определение стоимости объекта недвижимости на дату оценки .....	19
3.2. Доходный метод оценки. Методы расчета стоимости .....	19
3.2.1. Сбор и анализ информации .....	20
3.2.2. Расчет годового чистого операционного дохода .....	20
3.2.3. Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии .....	23
3.2.4. Определение общего коэффициента капитализации, нормы дисконтирования, мультипликатора валового дохода .....	23
3.2.5. Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом .....	28
3.3. Сравнительный метод оценки. Корректировки и методы их проведения .....	32
3.3.1. Исследование рынка, выбор объектов-аналогов .....	32
3.3.2. Определение корректировок по элементам сравнения .....	33
3.3.3. Методы проведения корректировок .....	37
3.3.4. Корректировки цен объектов-аналогов .....	39
4. Анализ наиболее эффективного использования .....	40
5. Согласование результатов оценки .....	41
Приложение 1 Коэффициенты пересчета стоимости в базисный уровень цен 1991 года .....	42
Приложение 2 Форма расчета физического износа зданий, сооружений, изолированных помещений, помещений, инженерных сетей, благоустройства или их частей .....	43
Приложение 3 Шкала экспертной оценки физического износа при невозможности определения удельного веса конструктивных элементов зданий (кроме жилых) .....	44
Приложение 4 Стандартный отчет об оценке капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений .....	45
Список использованной литературы и ТНПА .....	70

УЧЕБНОЕ ИЗДАНИЕ

Составители:

**Яромич Николай Николаевич**

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

по выполнению курсового проекта и раздела дипломного проекта

### **«ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ»**

для студентов специальности 1-70 02 02  
«Экспертиза и управление недвижимостью»  
и слушателей ИПКиПК

Ответственный за выпуск:	Яромич Н.Н.
Редактор:	Строкач Т.В.
Компьютерная верстка:	Кармаш Е.Л.
Корректор:	Никитчик Е.В.

---

Подписано к печати 20.01.2012 г. Формат 60×84 1/16. Бумага «Снегурочка».

Усл. печ. л. 4,19. Уч. изд. л. 4,5. Заказ № 64. Тираж 50 экз.

Отпечатано на ризографе учреждения образования  
«Брестский государственный технический университет».

224017, г. Брест, ул. Московская, 267.