ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Актуальные вопросы оценки недвижимости

Москва, 2016

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

Информация о преподавателях

ИЛЬИН
Максим Олегович

Исполнительной директор НП «СРОО «Экспертный совет»

Стаж оценочной деятельности – с 2003 года.
Стаж экспертной деятельности – с 2006 года.
к.э.н., магистр по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» (РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014)
Соавтор книги «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник» (2014)

8 (800) 200-29-50, imo@srosovet.ru

ЛАПИН
Михаил Валериевич

Председатель Дисциплинарного комитета
НП «СРОО «Экспертный совет»

Стаж оценочной деятельности – с 2001 года.
Стаж экспертной деятельности – с 2005 года.
магистр по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» (РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014)
Соавтор книги «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник» (2014)

8 (800) 200-29-50, lapin@srosovet.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

Важная информация

для тех, кто не был участником семинара

Уважаемый коллега!

Если Вы не были участником семинара, перед прочтением настоящего раздаточного материала обратите внимание на следующее:

- слайды семинара являются опорным материалом, на основе которого ведущие выстраивают логическую цепочку семинара;
- слайды дополняются как устной информацией ведущих, дополнительными пояснениями на учебных досках, а также информацией из другого раздаточного материала (например, книги **«Экспертиза отчетов об оценке: учебник»**);
- некоторые слайды заведомо содержат ошибки для выполнения учебного задания по их поиску.

Для предотвращения возможного некорректного толкования воспринимайте эти дошедшие до Вас слайды именно как фрагмент семинара, который не является самостоятельным законченным учебным пособием.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Вопросы для обсуждения

I. Изменения в законодательной базе

II. Анализ и описание объекта оценки

III. Практические аспекты составления расчетов и отчетов

Вопрос I.
Изменения в законодательной базе

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Новые ФСО

ФСО №1

ФСО №2

ФСО №3

Новые редакции утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., вступили в силу в сентябре 2015 года.

ФСО №7

Вступил в силу в сентябре 2014 года.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №1 – что удалили

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти **не более трех месяцев**, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8).

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п. 11)

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №1 – что удалили

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, **должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений**. … (п. 19).

ФСО №1 – что изменили

[состав задания на оценку]

б) имущественные права на объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию **о событиях**, произошедших после даты оценки (п. 19).

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки **только для подтверждения тенденций**, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8).

было | **стало**

ФСО №2 – что добавили

5. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

принцип существенности	перефразированы с сохранением смысла, удалены названия принципов
принцип обоснованности	
принцип однозначности	
принцип проверяемости	перефразирован с изменением смысла
принцип достаточности	исключен полностью

ФСО №3 – что изменили

8. … в отчете об оценке должны содержаться следующие **разделы**: …

8з). … должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

4. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам

8. … в отчете об оценке должны содержаться следующие **сведения**: …
[упоминание про раздел сохранилось в отношении «Основных фактов и выводов »]

8и). … должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

8и). описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

было | **стало**

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

11. Информация, предоставленная заказчиком (в т.ч., таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае **она считается достоверной**, если у оценщика нет оснований считать иначе.

12. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и **к отчету прикладываются их копии**.

16. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо **в виде интервала значений**, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

было | **стало**

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

Снижена детализация требований по указанию информации об Оценщике, оценочной компании и заказчике оценки.

Например, удалили упоминание про ОГРН и дату его присвоения.

Добавили п. 9:

В отчет об оценке **могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку**, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №7: на что обратить внимание

8. Задание на оценку … должно содержать следующую … информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в т.ч.:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

ФСО №7: на что обратить внимание

22е). … обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью …

ФСО №7:
на что обратить внимание

30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

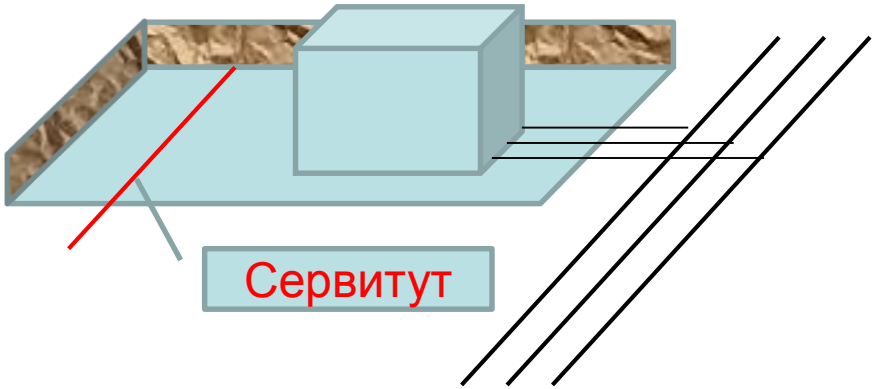
С учетом п. 25 ФСО №1 получается трехуровневая конструкция:

- диапазоны (методов);
- диапазоны (подходов);
- интервал (итоговой величины стоимости объекта оценки).

Вопрос II.
Анализ и описание объекта оценки

Идентификация и задачи оценки

адрес, права, обременение долгосрочной арендой/ипотекой



- продажа
- страхование от пожара
- титульное страхование
- постановка на баланс
- вклад в инвестпроект
- изъятие в постоянный отвод
- изъятие во временный отвод со сносом / без сноса
- передача в залог при кредитовании
- оспаривание кадастровой стоимости участка / ОКСа
- сдача в аренду, продажа права аренды
- «недоквартира» в Екатеринбурге (не выполнены условия ДДУ)

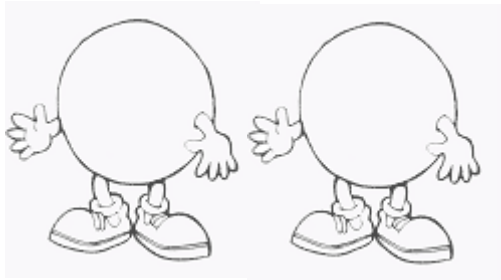
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

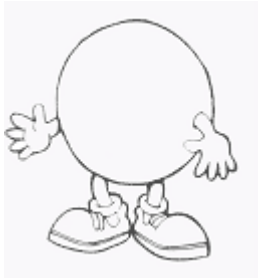
Обозначение зон ответственности

Идентификация (описание) объекта оценки

зона ответственности
Специалистов из других сфер

зона ответственности
Оценщика





разграничение ответственности за счет: допущений и ограничений, задания на оценку, источников информации

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Анализ противоречий в исходных документах

1. Более актуальный документ

2. Документ-основание для получения других документов:

технический паспорт → свидетельство о праве собственности

3. Документ, информация из которого в большей степени соответствует результатам осмотра

В отчете должен быть анализ выявленных расхождений в существенных для стоимости объекта оценки данных из различных документов.

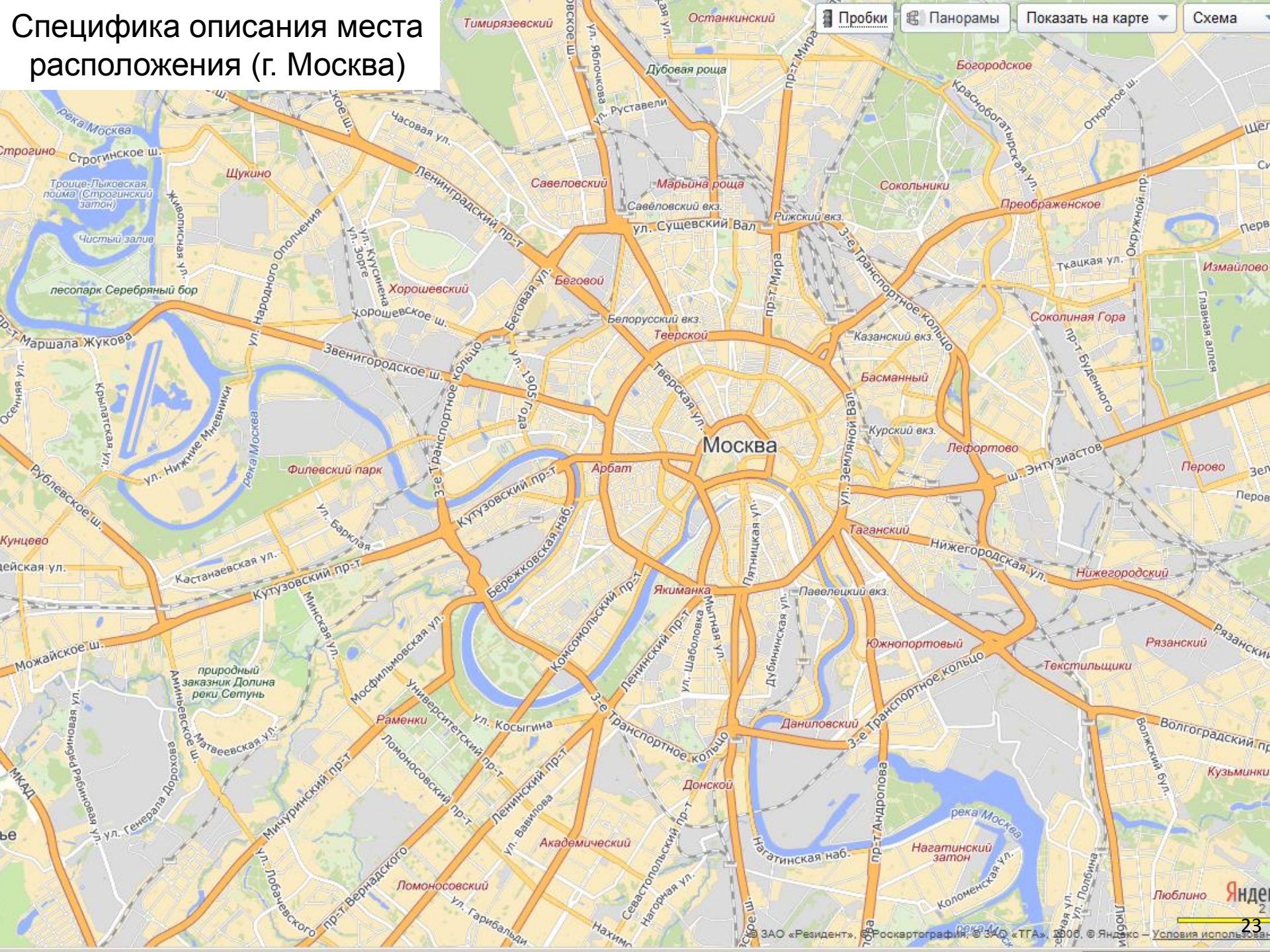
При невозможности однозначно разобраться с противоречиями, следует использовать соответствующие допущения.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

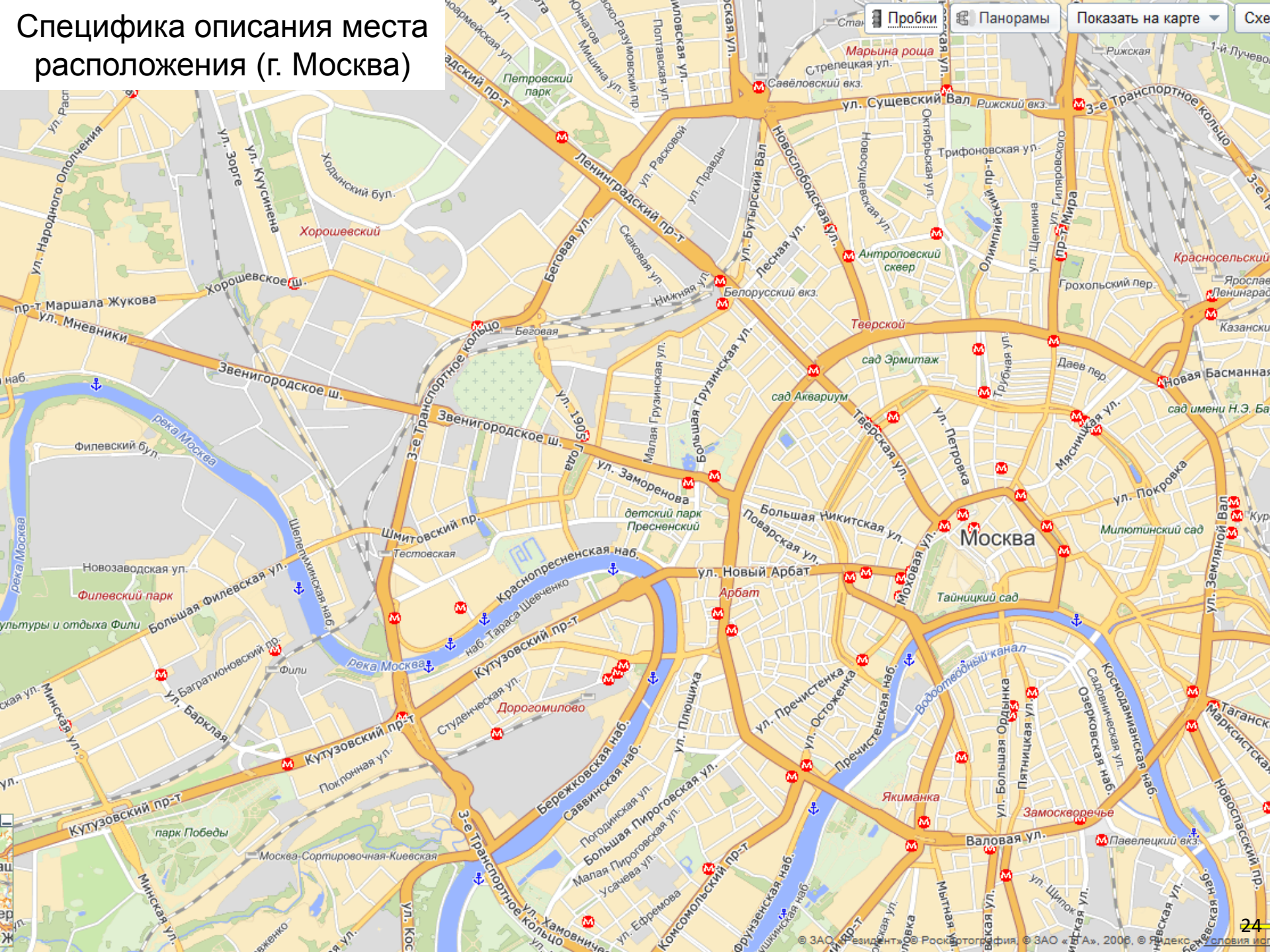
Специфика населенных пунктов

- **форма организации** (радиальная, веретенообразная, по естественным природным элементам);
- **наличие экстремумов притяжения людских потоков** («гиблые места», элитные кварталы);
- **особенности подъездных путей** (расположение относительно мостов, одностороннее движение по прилегающим улицам, интенсивность движения, пробки);
- **планы развития** окружающей застройки;
- **история и имидж районов.**

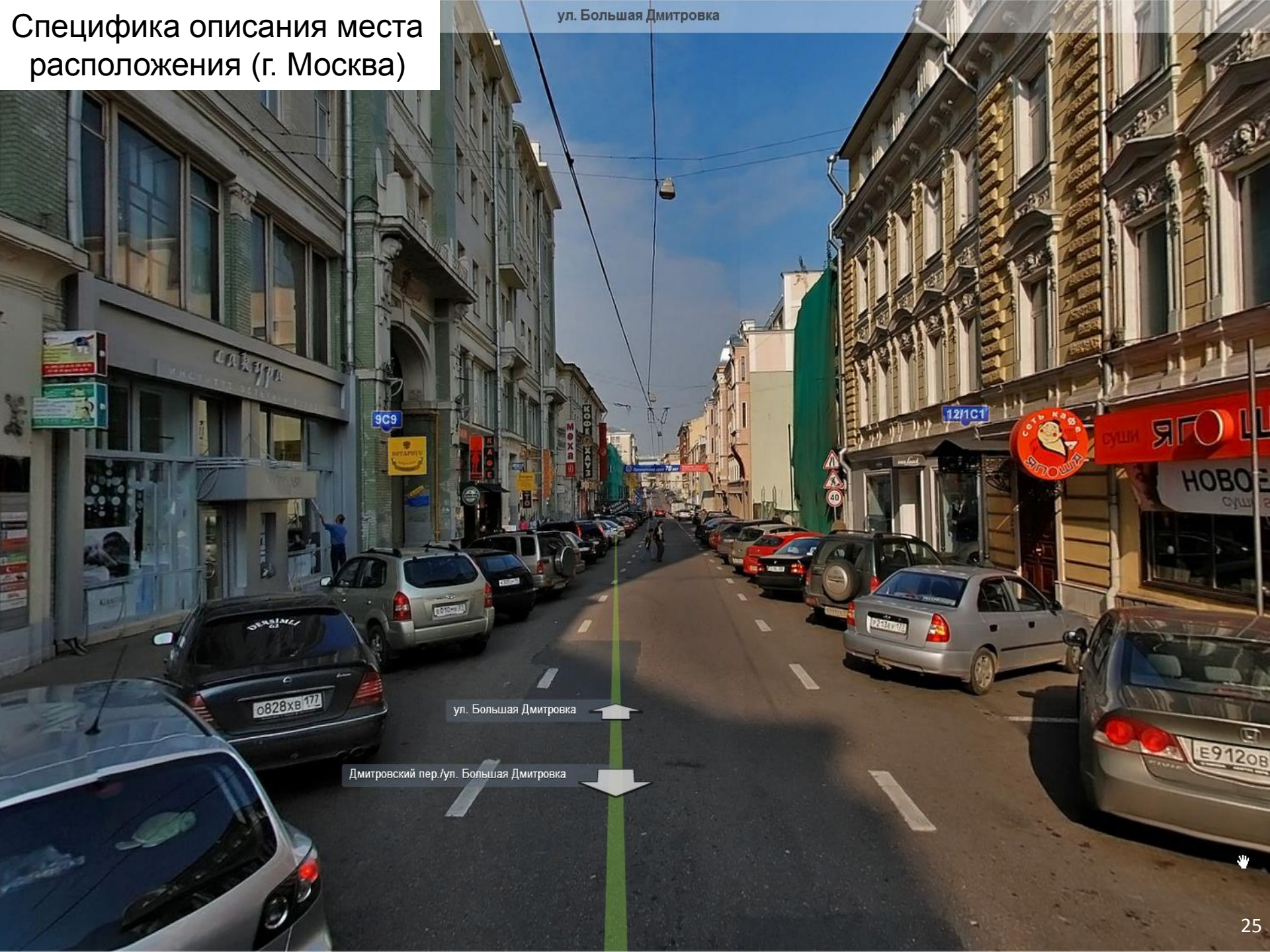
Специфика описания места расположения (г. Москва)


Пробки
Панорамы
Показать на карте
Схема
Москва
Тимирязевский
Останкинский
Дубовая роща
Богородское
Строгино
Строгинское ш.
Троице-Лыковская пойма (Строгинский затон)
Чистый залив
лесопарк Серебряный бор
Щукино
Савеловский
Марьина роща
Сокольники
Преображенское
Измайлово
Хорошевский
Беговой
Белорусский вкз.
Тверской
Казанский вкз.
Соколиная Гора
Басманный
Курский вкз.
Лефортово
Перово
Арбат
Филевский парк
Кунцево
Якиманка
Павелецкий вкз.
Таганский
Нижегородский
Рязанский
Текстильщики
Южнопортовый
Даниловский
Донской
Академический
Ломоносовский
Раменки
Нагатинский затон
Люблино
Кузьминки
Ленинградский пр-т
Ленинский пр-т
Кутузовский пр-т
Можайское ш.
Звенигородское ш.
Рублевское ш.
Ленинский пр-т
Волгоградский пр-т
Нижегородская ул.
Ул. Сущевский Вал
3-е Транспортное кольцо
Бережковская наб.
Нагатинская наб.
Коломенская ул.
Ул. Гарибальди
Ул. Вавилова
Ул. Косыгина
Ул. Лобачевского
Ул. Генерала Дорохова
Ул. Нижние Мневники
Ул. Барклая
Ул. Шаболовка
Ул. Полбина
Ул. Руставели
Ул. Яблочкова
Ул. Зорге
Ул. Кусинена
Ул. Народного Ополчения
Ул. Земляной Вал
Ул. Тверская
Ул. Пятницкая
Ул. Дубининская
Ул. Ткацкая
Ул. Открытое ш.
Ул. Окружной пр.
Ул. Буденного
Ул. Главная аллея
Ул. Часовая
Ул. Живописная
Ул. Осенняя
Ул. Крылатская
Ул. Минская
Ул. Мосфильмовская
Ул. Матвеевская
Ул. Рябиновая
Ул. Ломоносовская
Ул. Нагорная
Ул. Севастопольский пр-т
Ул. Ш. Энтузиастов
Ул. Ш. Энтузиастов
Ул. Ш. Энтузиастов

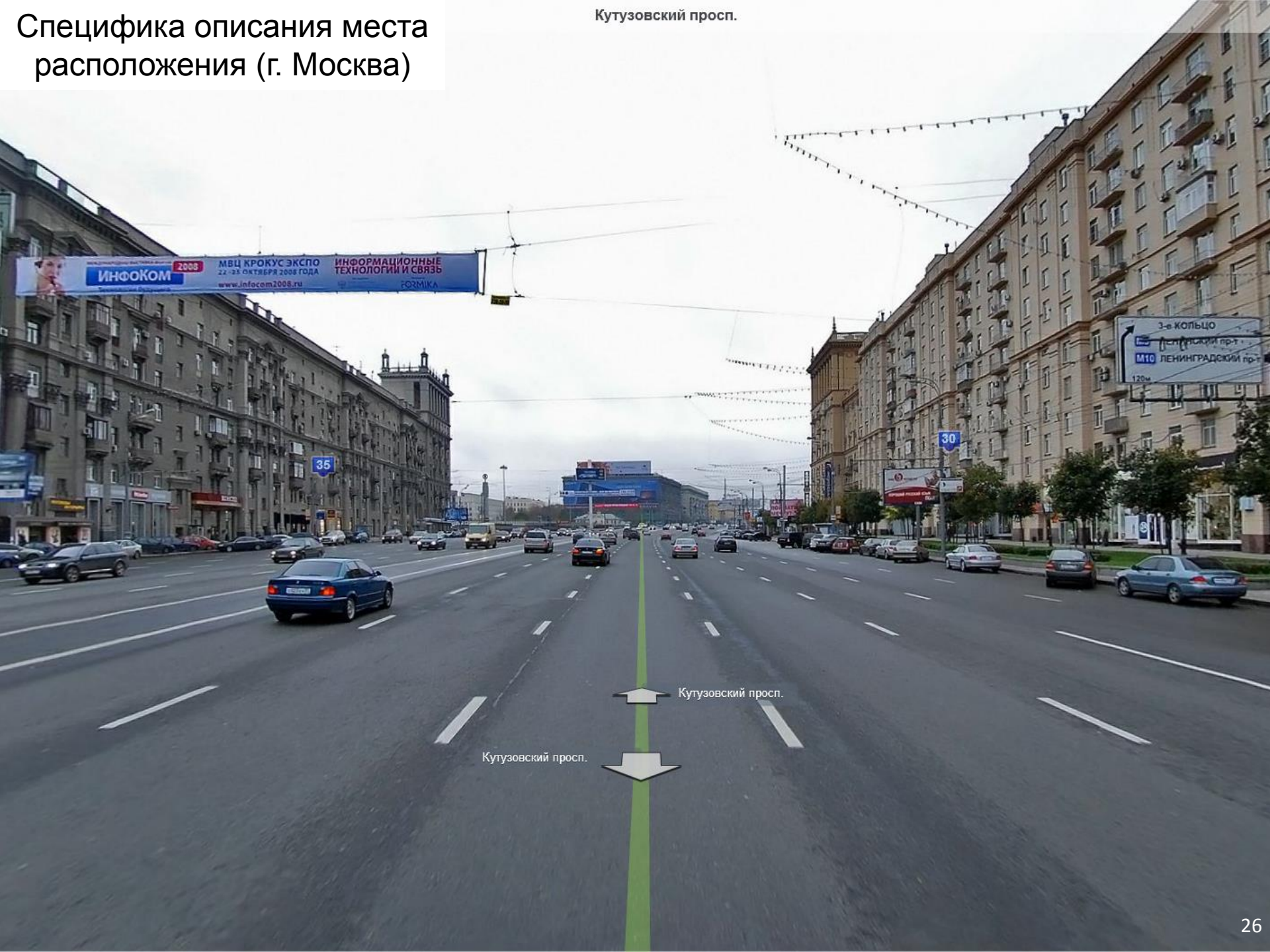
Специфика описания места расположения (г. Москва)



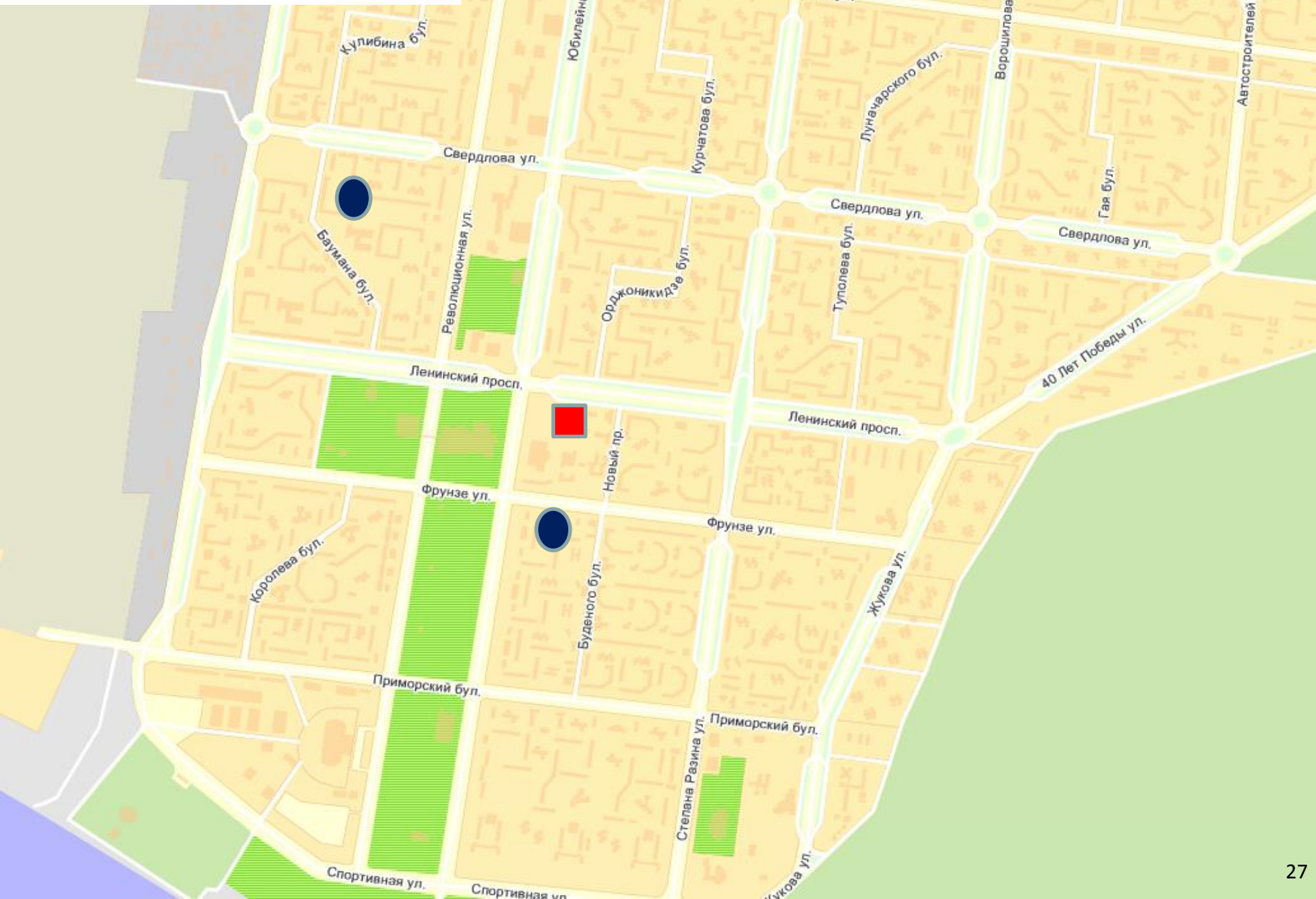
Специфика описания места расположения (г. Москва)



Специфика описания места расположения (г. Москва)



Специфика описания места расположения (г. Тольятти)



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Специфика описания:

земельный участок

1. Форма.
2. Рельеф (уклон и ориентация в пространстве).
3. Характеристика грунтов.
4. Подземные воды.
5. Возможность подключения к инженерным коммуникациям.
6. Наличие реликтовых многолетних насаждений.
7. Плодородие (коэффициент бонитета).

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Специфика описания:

объект, незавершенный строительством

1. **Степень строительной готовности** (%, ~).
2. **Выполненный объем работ** (перечень, %).
3. **Объем работ, необходимый для завершения строительства объекта** (перечень, %, t, руб.).
4. **Консервация объекта и условия его «хранения».**
5. **Причины того, что строительство объекта не было завершено.**
6. **Окружение** (целесообразность перепрофилирования).

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Специфика описания:

при наличии сервитута, обременения

Сервитут – установленное законом или договором право пользования чужим имуществом в определенных пределах. Наиболее распространенными сервитутами являются:

- *право проезда;*
- *право прокладки коммуникаций;*
- *запрет на возведение улучшений;*
- *запрет на уничтожение растительности;*
- *обязанность поддерживать в существующем виде (для памятников архитектуры).*

1. **Описание сущности** (например, ограничение оборотоспособности, необходимость несения дополнительных издержек).

2. **Сроки действия.**

3. **Указание на то, учитывается ли при оценке соответствующий сервитут** (обременение, ограничение).

4. **Экономические последствия** (в чем снижение полезности?).

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Специфика описания:

ставка арендной платы

Существенные условия договора аренды (реального или предполагаемого):

- сроки действия;
- наличие / отсутствие НДС в определяемой ставке арендной платы;
- сторона, оплачивающая коммунальные услуги и прочие затраты (например, проведение ремонтов, в том числе, незапланированных);
- механизм изменения величины ставки арендной платы;
- механизм расторжения договора;
- возможность и порядок сдачи объекта в субаренду;
- периодичность внесения арендной платы;
- возможность перепрофилирования.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Фотофиксация:

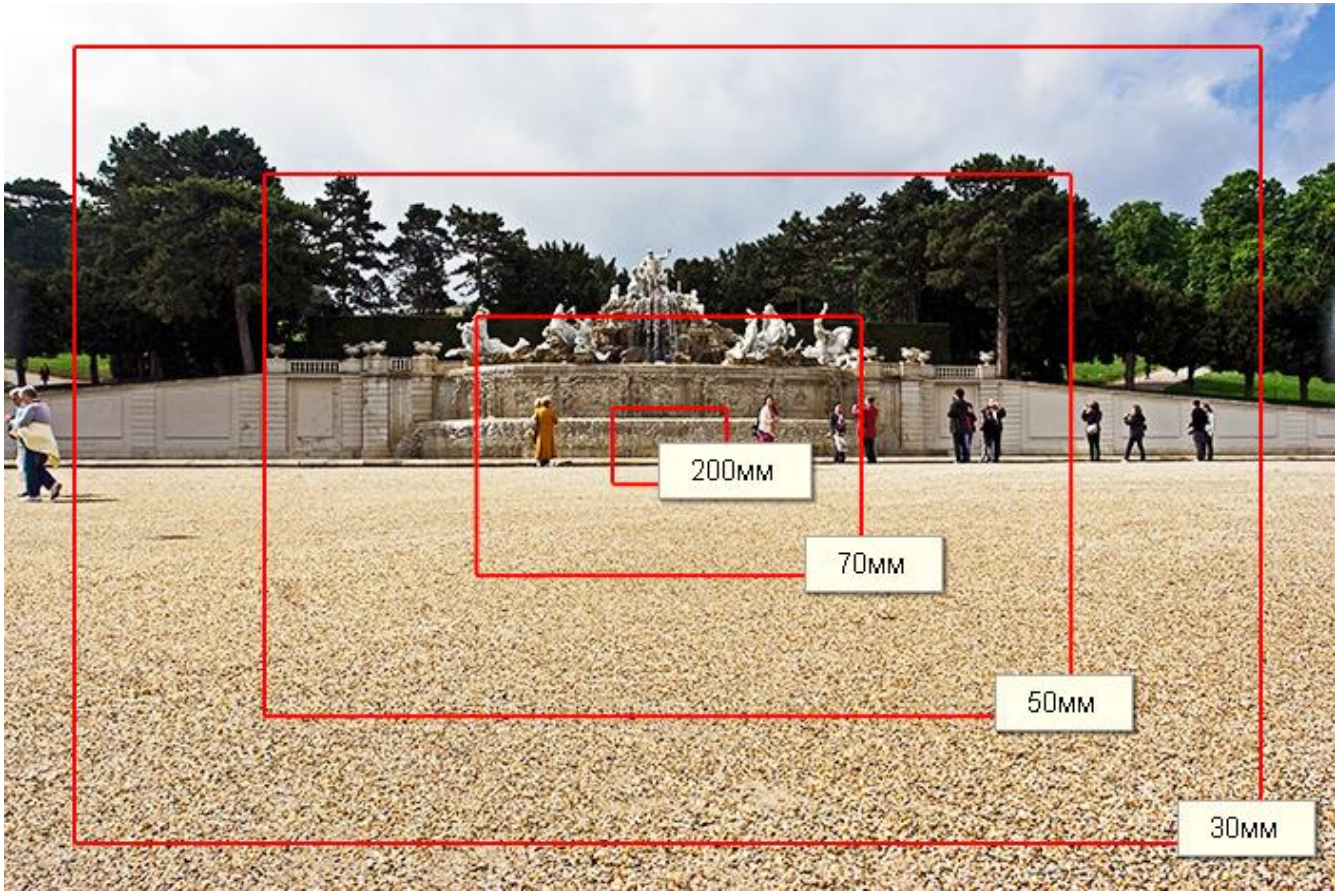
рекомендуемые ракурсы

- съезд к объекту с основных транспортных магистралей;
- подъезд/подход к объекту;
- основные элементы окружения;
- вид из окон объекта оценки;
- 4 фасада объекта (главный, тыльный, боковые);
- табличку с адресом объекта;
- входные группы;
- вид помещений в составе основных функциональных зон;
- отдельные элементы внутренней отделки/интерьера (при необходимости);
- основные признаки физического износа.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Фотофиксация:
выбор фотоаппарата

- **фокусное расстояние** объектива – от 24 мм (угол зрения ~ 80°);



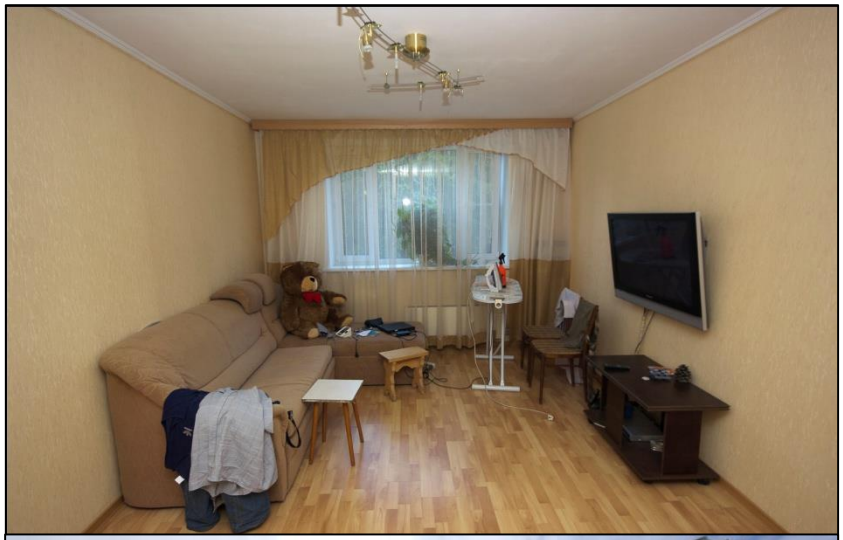
- **рабочая чувствительность** не менее 1 600 ISO (максимальная ~ 12 800);
- возможность работы от пальчиковых батареек;
- защита от брызг.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

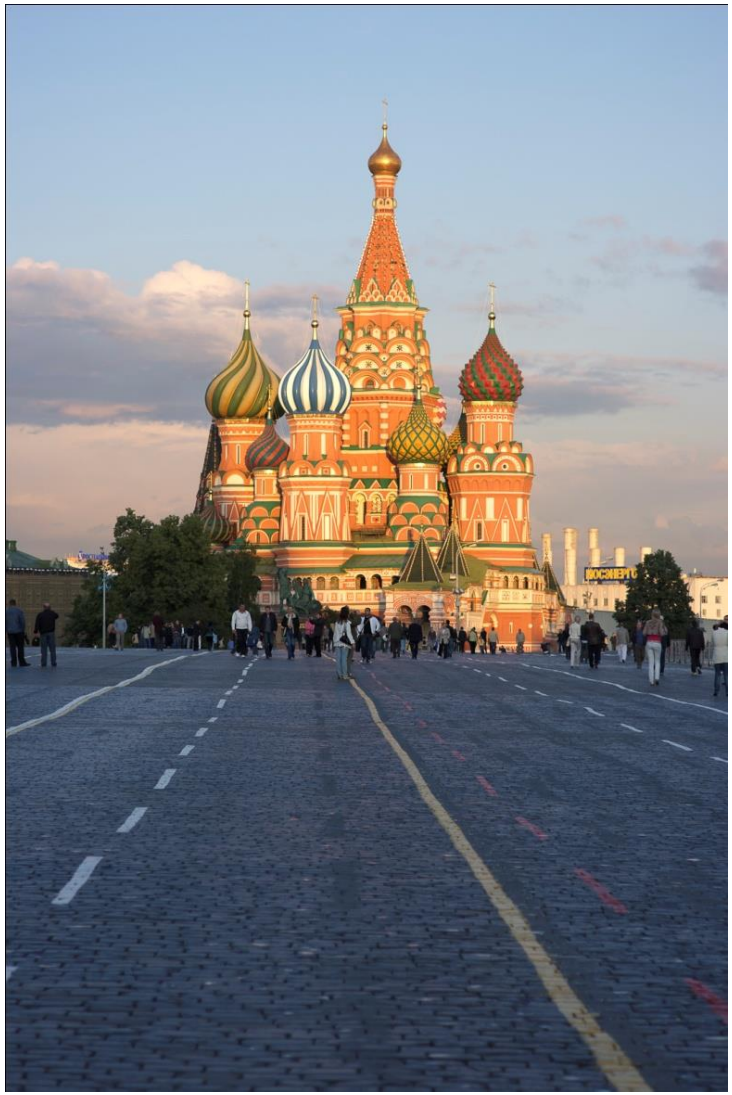
Фотофиксация:

примеры фотографий

Широкоугольный объектив (ЭФР 15 мм)



Теле-объектив (ЭФР 105 мм)



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Фотофиксация:

примеры неудачных фотографий

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Фотофиксация:

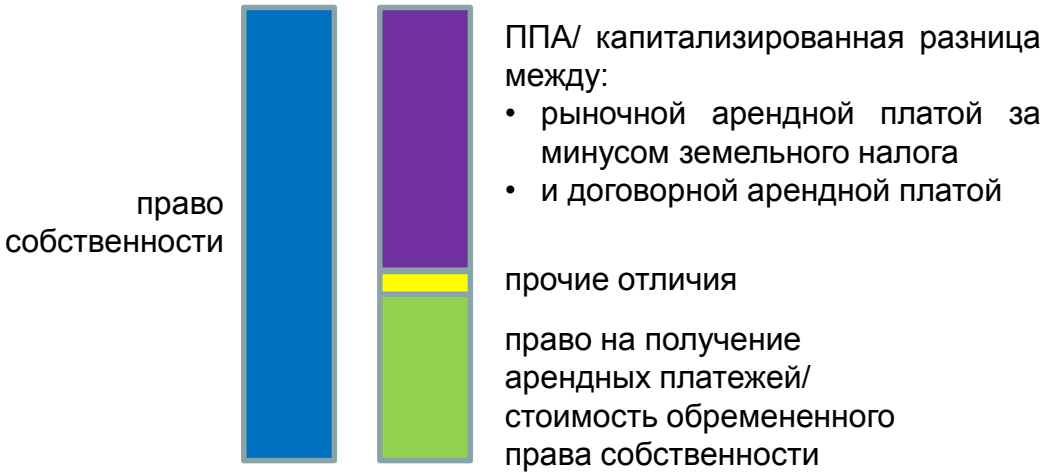
какую информацию можно подчерпнуть из фото?

Вопрос III.

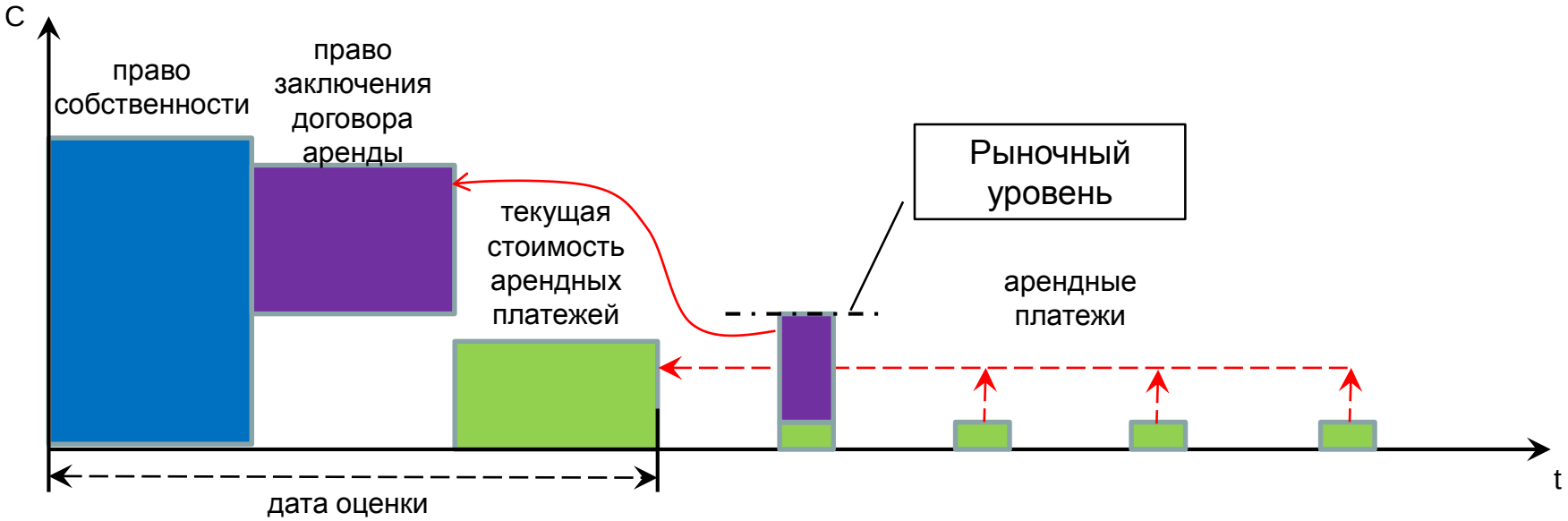
Отдельные вопросы оценки стоимости прав на земельные участки

Права на земельный участок:

оценка права пользования на условиях аренды



При рыночных ставках аренды стоимость права пользования на условиях аренды **стремится к нулю**.

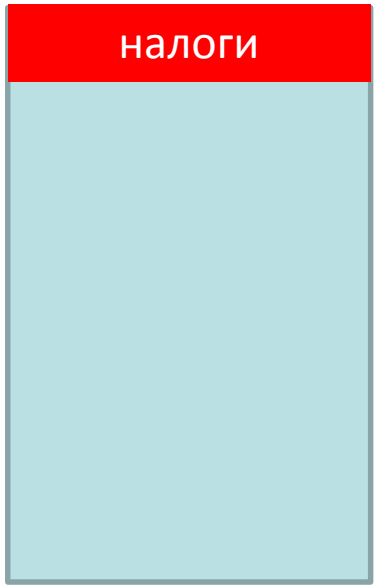


Соотношение стоимости прав различных субъектов

Существует некая **стоимость объекта недвижимости без учета каких-либо обязательств:**

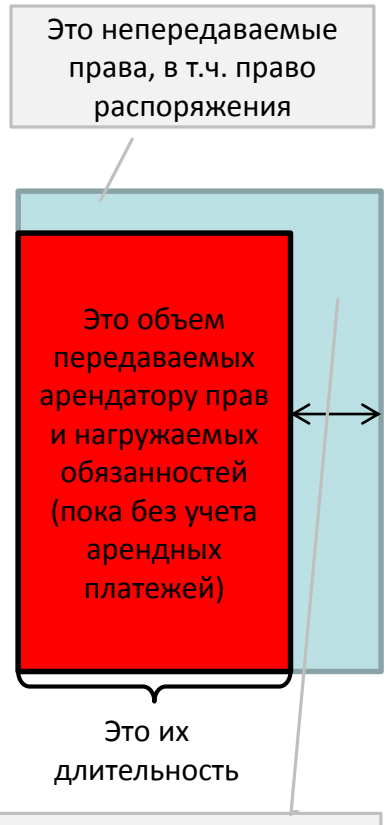
Такая стоимость может быть только у одного правообладателя – государства или муниципалитета

Выделим **стоимость обязательств (прав) по уплате (получению) налогов** (капитализированная величина налоговых отчислений):

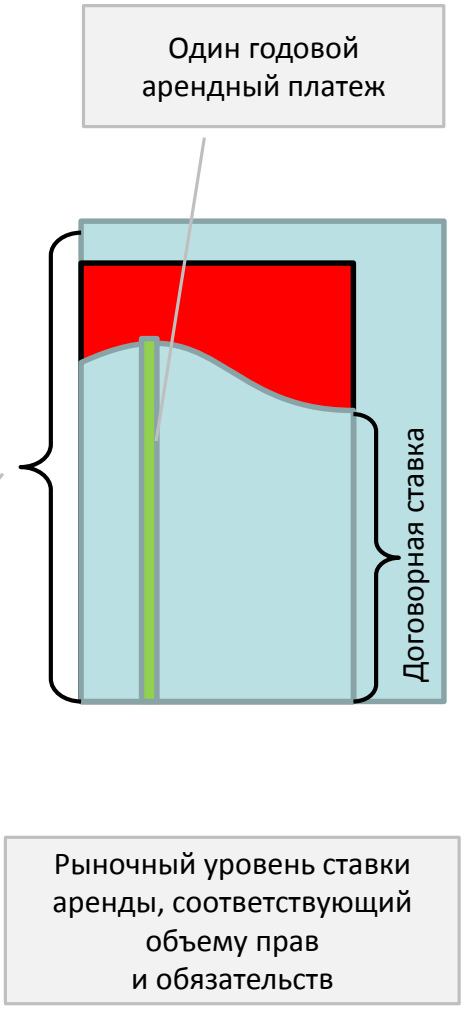


Оставшаяся часть – **рыночная стоимость**. Дальше мы будем рассматривать именно эту величину

Добавим в ситуацию арендатора:



А сейчас учтем арендные платежи:



Оспаривание кадастровой стоимости: специфика оценки

Оценка на дату в прошлом

- интернет не сохраняет данные
- контактов нет
- описание неполное

Неразвитость рынка

- аналогов мало
- аналоги несопоставимы
- нет аналогов
- база Росреестра

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Пример решения проблемы недостатка информации

- Данных по рынку земельных участков нет (нет ставок аренды для земли, нет цен предложения).
- Известен кадастровый номер, площадь и категория земли.
- Есть развитое (или относительно развитое) окружение.
- Есть сформированный рынок объектов в окружении.
- Есть источники информации по типичной и/или максимальной плотности застройки (градостроительные ограничения или сложившиеся рыночные условия).
- В данном случае метод позволяет пренебречь фактором наличия/отсутствия улучшений и плотностью застройки.

(!) Применяемый метод имеет существенную погрешность и может исказить стоимость объекта оценки.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Пример решения проблемы недостатка информации

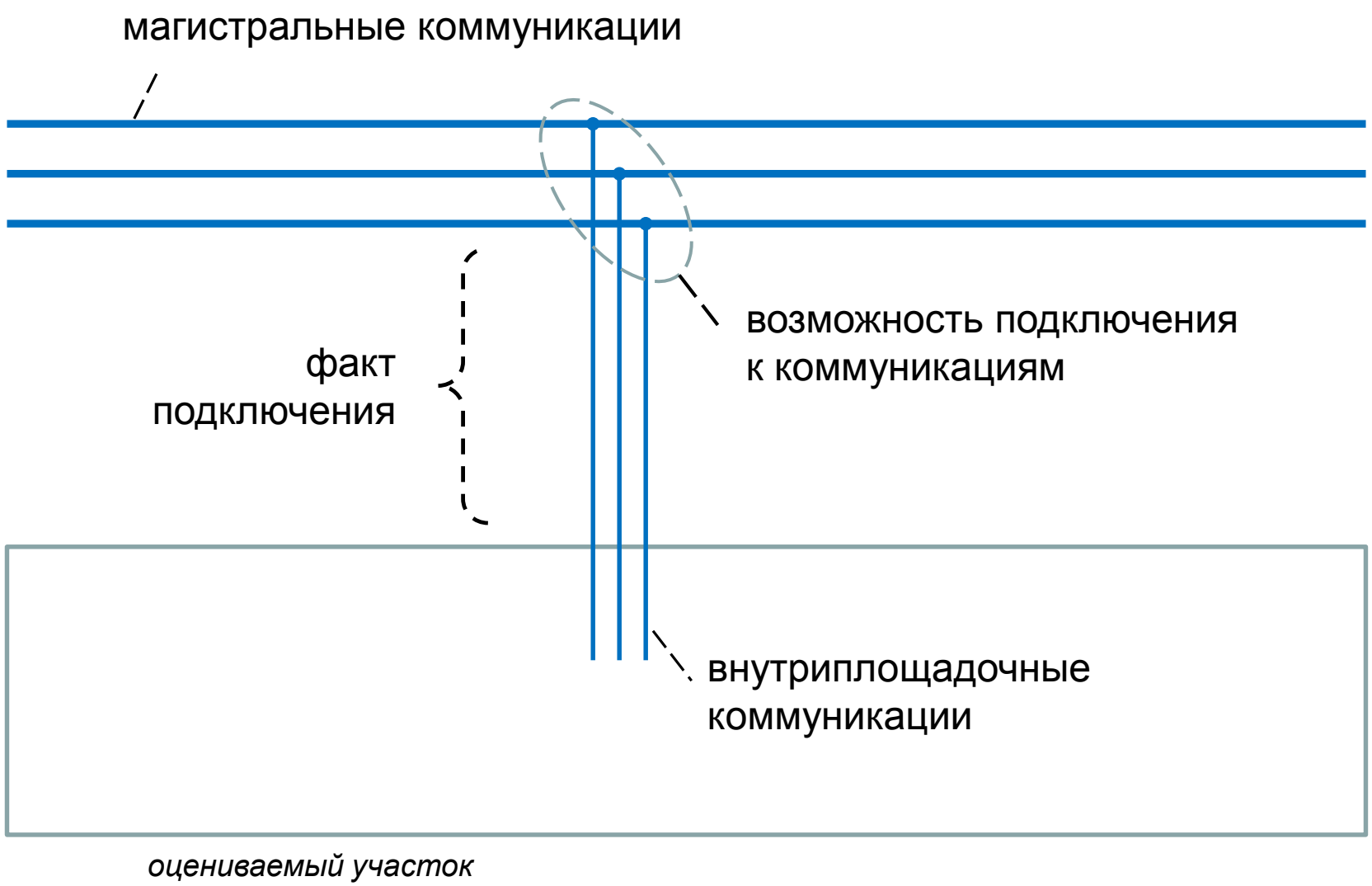
Параметр	Значение	Источник информации
Площадь участка, кв. м	63 333	по документам
Плотность застройки участков с аналогичным НЭИ (отношение площади улучшений к площади участка)	30%	по анализу рынка , по ГПЗУ и т.п.
Общая площадь улучшений, кв. м	19 000	прим.: хар-ки улучшений соотв. хар-кам объектов окружения
Арендная ставка для ЕОН, руб. в год/кв. м улучшений	1 800	расчеты по аналогам
Потенциальный валовый доход для ЕОН, руб.	**34 199 820**	
Недозагрузка, %	5,0%	по анализу рынка
Действительный валовый доход для ЕОН, руб.	**32 489 829**	
Операционные расходы, руб. в год/кв. м	550	по анализу рынка или по расчетам
Операционные расходы, руб. в год	10 400 000	
Чистый операционный доход, руб. в год	**22 089 829**	

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Пример решения проблемы недостатка информации

Параметр	Значение	Источник информации
Чистый операционный доход, руб. в год	**22 089 829**	
Затраты на замещение/воспроизводство улучшений, руб.	120 000 000	по расчетам (Ко-Инвест, УПВС, ЦЦС…)
Ставка капитализации для улучшений, %	15%	по анализу рынка или по расчетам
Чистый операционный доход, относящийся к улучшениям, руб.	18 000 000	
Чистый операционный доход, относящийся к участку, руб.	4 089 829	
Ставка капитализации для земельных участков, %	13%	по расчетам
Стоимость земельного участка, руб.	31 460 223	
или округленно	**31 000 000**	

Учет коммуникаций для целей оспаривания



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Вопрос IV.
Практические аспекты составления расчетных файлов и отчетов

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

На что обратить внимание

1. Операции Ctrl+c и Ctrl+v как способ решения большого числа задач в оценке:
   - составляем Задание на оценку;
   - создаем «скелет отчета»;
   - учет ЦОФ по всему отчету.

2. В Excel никогда не вводить вручную параметры, ранее где-то рассчитанные.

3. Все результаты расчетов (и итоговые, и промежуточные), а также ключевые параметры необходимо анализировать сразу.

4. При составлении отчетов учитывать принципы оценки из ФСО.

5. В процессе оценки необходимо учитывать принципы оценки «из учебников», и нигде не опубликованный принцип безопасности оценщика, а также положения следующих слайдов.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Принцип соответствия

поправки и базы ее начисления

Любая поправка (корректирующий коэффициент, величина износа) должны быть рассчитаны так, чтобы соответствовать своей базе начисления, принципу НЭИ (как, например, устранимый/неустранимый износ) и не допускать вырождения подходов / методов / параметров / аналогов.

Пример

Оценщик в отчете установил, что объект оценки (банковское здание (не допофис, а головной офис) с защищенным хранилищем и мраморной отделкой клиентской зоны) имеет признаки внешнего износа (расположено на окраине промзоны).

Земельный участок для данного местоположения оценен корректно.

Внешний износ определен путем капитализации разницы в арендных поступлениях в месте расположения объекта оценки и в местах, где обычно размещаются банковские здания (ближе к центру), и вычтен из стоимости улучшений).

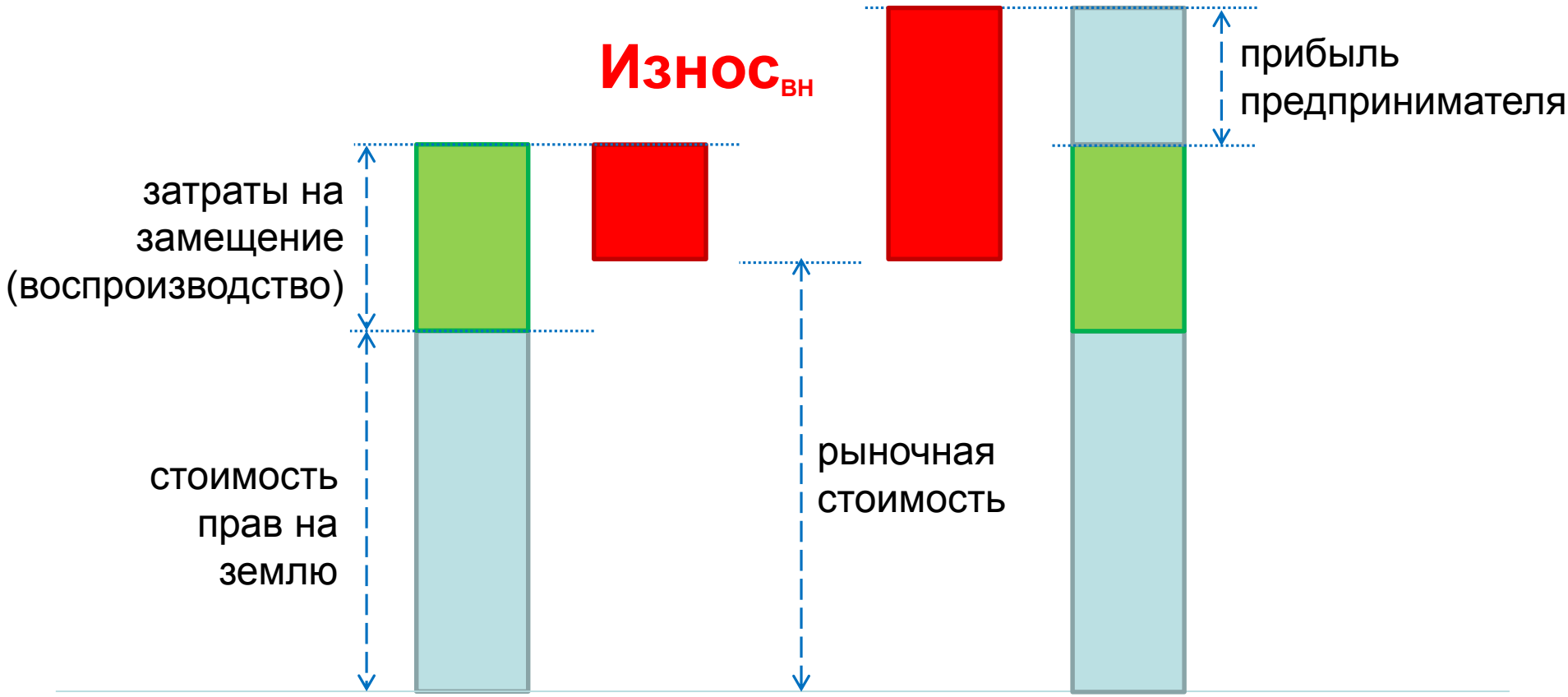
В чем ошибся оценщик?

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Принцип соответствия

поправки и базы ее начисления

Внешнее устаревание VS прибыль предпринимателя



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Анализ учета характеристик

Все основные ценообразующие параметры объекта оценки должны быть учтены в каждом из подходов (или после согласования), причем только 1 раз.

В качестве примера рассмотрим анализ действий оценщика в 2004 г. при оценке аптеки (ОСЗ) «советского образца» в провинциальном городе (следующий слайд)

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Анализ учета характеристик
(пример)

	Анализ НЭИ	Анализ рынка	ЗП	СП	ДП	Итоговые кор-ки
Нежилое здание на 1 линии домов	Для торговли	Чаще всего торговые	Подбор аналогов ЗУ и выбор расценки по НЭИ	Подбор аналогов по НЭИ		
Мелкие помещения и маленький торговый зал	Снести внутр. перегородки	В торговых залах места сдаются «метрами»	Подбор аналогов в варианте НЭИ – с большим торговым залом и простой отделкой (площадь объекта оценки может существенно увеличиться!)			Затраты на демонтаж перегородок и отделку
…						
Требуется оценить без НДС		На рынке есть разные аналоги	Затраты на замещение считать без НДС	Аналоги с НДС корректировать Аналоги без НДС и на УСНО не корректировать		Или если все аналоги одинаковые – одной итоговой корр-кой?
Права на ЗУ не оформлены	Установлено, что выкуп соб-сти на ЗУ – вариант НЭИ	Чаще всего на рынке участки в собств-сти	Один из аналогов для ЗУ – ППА. Внести повыш. кор-ку в размере выкупной цены			Понижающ. кор-ка в р-ре выкупной цены участка ОО

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Схема решения всех задач в оценке (в отношении объекта оценки)

Описание	• Что из себя представляет?
Анализ рынка	• Как ценится на рынке? • Сколько стоят аналоги или товары-заменители?
Анализ полезности	• В чем для покупателя полезность?
Выбор методологии	• Какой метод/методы точнее отразят полезность?
Расчет	• Применение методов оценки
Анализ результатов	• Насколько результаты корректно отражает выявленную полезность на данном сегменте рынка?

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Схема решения всех задач в оценке (в отношении поправок, износов…)

Описание	• В чем заключается разница между объектом оценки и аналогом по данному фактору?
Анализ рынка	• Насколько отличаются цены на рынке в зависимости от изменения данного ценообразующего фактора?
Анализ полезности	• В чем для покупателя разница в полезности?
Выбор методологии	• Какой метод/методы точнее отразят разницу в полезности?
Расчет	• Применение методов оценки
Анализ результатов	• Насколько результаты корректно отражает выявленную разницу в полезности на данном сегменте рынка?

Схема решения всех задач в оценке (примеры)

1. Поправка на торг
2. Устранимый и неустранимый износы
3. Поправка на этаж расположения квартиры
4. Учет фактора нестандартной формы земельного участка

Заключительные положения

Оценка недвижимости через бизнес

1. **Трендовый (аппроксимационный)**

$$ДХ = f(x) = \{kx; e^x; \ln_x\}$$

2. **По среднерыночным данным**

$$ДХ_t = ДХ_{t-1} \times (1+i)$$

3. **По натуральным показателям**

$$ДХ_t = S \times АП_t$$

4. **Через рентабельность**

$$ДХ_t = Себ_t \times (1+рент)$$

Примечание: всего выделяют 30 основных «методов футорологии», часть из которых может быть использована при оценке стоимости и стоимостном консалтинге (источник – А.Турчин, и М.Батин «Футурология», краткая выжимка – mi3ch.livejournal.com/2352626.html).

Оценка недвижимости через бизнес

$$C_{БИЗН.} = \sum A - \sum O = [\sum A^{ПРОЧИЕ} + C_Н] - \sum O.$$

$$C_Н = C_{БИЗН.} - \sum A^{ПРОЧИЕ} + \sum O.$$

Особенности реализации:

- рост сложности расчетов;
- необходимость определения стоимости «побочных активов»;
- сложность учета стоимости актива «предпринимательская деятельность»;
- высокая погрешность.

Учет сервитутов и обременений

$$C = C_{БС} - C_{С},$$

где:
- C - рыночная стоимость актива (с учетом сервитута), ден. ед.;
- $C_{БС}$ - рыночная стоимость актива без учета стоимости сервитута;
- $C_{С}$ - рыночная стоимость сервитута (потери стоимости актива из-за наличия сервитута), ден.ед.

Методы определения рыночной стоимости сервитута и обременений

Метод капитализации потерь:

$$И_{В(М)} = \sum_{i=1}^{n} \frac{Потери_i}{R}.$$

где:
- $Потери_i$ - i-е потери дохода от объекта, связанные с наличием сервитута/обременения, ден.ед.;
- R - коэффициент капитализации, доли ед.

Метод парного сравнения продаж:

$$k = C_A^1 - C_A^2, \qquad k = \frac{C_A^1 - C_A^2}{C_A^1}.$$

Учет сервитутов и обременений

Влияние сервитута/обременения – индивидуально в каждой конкретной оценочной ситуации.

Влияет ли на стоимость земельного участка наличие сервитута?