

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА И КОММУНИКАЦИЙ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»

Кафедра «Промышленные и гражданские сооружения»

В. И. ЧИРКОВ, А. А. ВАСИЛЬЕВ

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

*Одобрено методической комиссией факультета ПГС
в качестве учебно-методического пособия
по дисциплине «Экспертиза и управление недвижимостью»*

Гомель 2017

УДК 347.214.2 (075.8)
ББК 67.404.1 (4Бен)
Ч-65

Рецензенты: директор ООО «Центр эксперт-услуг», оценщик, *А. А. Радзевич*;
зав. кафедрой «Экономика транспорта» канд. экон. наук,
доцент, *О. В. Луцатова* (БелГУТ)

Чирков, В. И.

Ч-65 Оценка объектов недвижимости с использованием затратного подхода :
учеб.-метод. пособие / В. И. Чирков, А. А. Васильев ; М-во трансп. и
коммуникаций Респ. Беларусь, Белорус. гос. ун-т трансп. – Гомель :
БелГУТ, 2017. – 72 с.

ISBN 978-985-554-706-9

Дан всесторонний анализ проведения оценки объектов недвижимости затратным
подходом. Рассмотрены различные методы и модели определения оценки, приведены
примеры задач основанные на них.

Предназначено для студентов специальностей 1-70 02 02-ПН «Экспертиза и
управление недвижимостью», 1-70 02 01 03-ПЭ «Техническая эксплуатация зданий и
сооружений», 1-70 02 01 04-ПР «Реконструкция и реставрация зданий и сооружений».

Может быть использовано организациями и специалистами, занимающимися
рыночной экономической оценкой объектов недвижимости, жилищно-коммунальными
службами, строительными и другими предприятиями, проводящими внутреннюю
оценку объектов недвижимости.

УДК 347.214.2 (075.8)
ББК 67.404.1 (4Бен)

ISBN 978-985-554-706-9

© Чирков В. И., Васильев А. А., 2017
© Оформление. БелГУТ, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1 Затратный подход оценки и его методы в определении стоимости недвижимости .	5
1.1 Метод сравнительной единицы	6
1.2 Метод построения при оценке недвижимости	8
1.3 Определение стоимости местоположения (земельного участка) объекта недвижимости	9
2 Первоначальная стоимость, ее роль и назначение в оценке недвижимости	18
2.1 Определение первоначальной стоимости объекта недвижимости по проектно-сметной документации	19
2.2 Параметрические методы в расчете первоначальной стоимости	22
2.3 Определение первоначальной стоимости недвижимости методами сравнительной единицы и разбивки	23
2.4 Применение индексов СМР для определения первоначальной стоимости недвижимости	25
2.4.1 Определение стоимости восстановления или замещения объекта недвижимости	25
3 Определение прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости	35
4 Определение косвенных затрат и внешнего удорожания объекта(ов) недвижимости (улучшений)	41
4.1 Определение косвенных затрат объекта(ов) недвижимости	41
4.2 Определение внешнего удорожания недвижимости	43
5 Определение накопленного износа объекта недвижимости	43
5.1 Метод экономической жизни в расчете накопленного износа объекта недвижимости	45
5.2 Определение накопленного износа методом разбивки	46
5.3 Функциональный износ объекта недвижимости	52
5.4 Определение внешнего износа объекта недвижимости	56
6 Термины и понятия, применяемые при оценке объектов недвижимости затратным методом (подходом).....	59
Приложения	
А. Форма расчета величины физического износа объекта оценки методом средневзвешенного износа	65
Б. Шкала экспертных оценок физического износа при невозможности определения удельного веса конструктивных элементов зданий, сооружений (кроме жилых)	66
В. Шкала экспертных оценок физического износа сборно-разборных, передвижных и временных зданий и сооружений, а также зданий и сооружений, нормативный срок службы которых менее 30 лет (кроме жилых).....	67
Г Общие индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом материальных ресурсов по областям и г. Минску	68
Д Коэффициенты пересчета СМР нежилых объектов недвижимости с учётом отраслей промышленности	70
Список литературы.....	71

ВВЕДЕНИЕ

В мировой практике существуют три основных подхода оценки объектов недвижимости: затратный, сравнительного анализа и доходный. Каждый из них имеет свои методы и особенности и зависит в свою очередь от целого ряда факторов, влияющих на достоверность и точность производимой оценки. В данном учебно-методическом пособии рассмотрен затратный подход, который основывается на изучении возможностей приобретения недвижимости исходя из принципа замещения, опирающегося на отсутствие необходимости покупать то, что больше чем строительство аналогичного по назначению и качеству объекта в необходимый период. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Использование данного подхода нередко носит сравнительный характер даже в случаях, когда он не достаточно точно отражает рыночную стоимость. Затратный подход (метод) позволяет учитывать стоимость не только земельного участка, но и находящегося на нем объекта недвижимости. Отличительной чертой данного подхода является определение первоначальной стоимости объекта оценки, восстановления или замещения, расчет косвенных затрат, прибыли предпринимателя, внешнего удорожания, накопленного износа объекта недвижимости и его рыночной стоимости на дату оценки.

Цель данного пособия – не только раскрыть сущность затратного подхода (метода) в оценке недвижимости, но и на примерах показать его использование.

1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ И ЕГО МЕТОДЫ В ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Затратный метод (подход) предполагает оценку недвижимости, состоящей из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

В основу затратного метода (подхода) положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый метод в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Данный метод (подход) оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Определение результата независимой оценки объекта недвижимости затратным методом (подходом) и подготовка документов оценки проводится в целях:

- продажи без проведения аукциона либо конкурса, включая продажу имущества в процедуре экономической несостоятельности (банкротства);
- внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;
- продажи на торгах (аукционе и по конкурсу), в том числе в процедуре банкротства;
- передачи в залог (ипотеку);
- безвозмездного отчуждения;
- передачи в безвозмездное пользование, аренду;

- передачи в доверительное управление;
- мены;
- наследования имущества;
- разрешений имущественных споров;
- возмещения убытков (ущерба);
- постановки на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации;
- постановки на баланс активов, полученных безвозмездно;
- разделения (выделения) первоначальной стоимости инвентарного объекта;
- в иных, не противоречащих законодательству случаях.

Затратный метод (подход) оценки применяется, а иногда является единственно возможным в случаях:

- анализа наиболее эффективного использования земельного участка;
- экономического обоснования стоимости нового строительства;
- оценки стоимости специализированной недвижимости;
- оценки стоимости не завершенных строительством объектов;
- невозможности использования других методов;
- других, не противоречащих законодательству.

Затратный метод (подход) оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости объектов оценки, основанных на принципе замещения путем:

- сравнения цены (стоимости) объекта-аналога с основными количественными показателями объекта оценки или их стоимостью восстановления или замещения без учета накопленного износа, либо переоцененной стоимости за минусом накопленной амортизации;

- выделения стоимости земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них.

При реализации затратного метода (подхода) оценки недвижимости исходя из необходимости определения первоначальной стоимости улучшений, используются следующие методы расчета:

- сравнительной единицы;
- построения;
- разбивки;
- экспертных оценок и др.

1.1 Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости через умножение выбранной единицы сравнения объекта-аналога (цены (стоимости) 1 м² жилой площади, цены (стоимости) 1 м³ и других) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки.

При использовании метода сравнительной единицы для оценки объекта недвижимости подбирается объект-аналог, по которому известна цена сделки или цена предложения. В рамках данного метода предполагается, что характеристики, технология строительства, факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и объекта-аналога (инфраструктура, внешние условия и другие), одинаковы или сопоставимы.

Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости методом сравнительной единицы:

$$V = V_{\text{ед}} \cdot \Pi, \quad (1.1)$$

где V – итоговая стоимость объекта недвижимости на дату оценки, ден. ед.;

$V_{\text{ед}}$ – единица сравнения объекта-аналога на дату оценки, ден. ед.;

Π – количественный показатель элемента сравнения объекта оценки, выбранный для расчета единицы сравнения объекта-аналога.

Единица сравнения объекта-аналога

$$V_{\text{ед}} = \frac{V_a}{\Pi_a}, \quad (1.2)$$

где $V_{\text{ед}}$ – стоимость объекта недвижимости, выбранного в качестве объекта-аналога, на дату оценки, ден. ед.;

Π_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 провести корректировку стоимости объекта-аналога по данным элементам сравнения.

При использовании формулы (1.2) обычно предполагается, что количественная характеристика объекта оценки и объекта-аналога, как правило, может отличаться не более чем на 20 %.

Если количественная характеристика объекта оценки отличается от количественной характеристики объекта-аналога более чем на 20 %, расчет итоговой стоимости объекта оценки может быть выполнен по формуле

$$V = V_a \left(\frac{\Pi_a}{\Pi_o} \right)^\tau, \quad (1.3)$$

где τ – коэффициент торможения,

$$\tau = \frac{\ln\left(\frac{V_1^a}{V_2^a}\right)}{\ln\left(\frac{\Pi_{a1}}{\Pi_{a2}}\right)}, \quad (1.4)$$

V_1^a, V_2^a – цена (стоимость) объектов-аналогов, значения основной количественной характеристики элемента сравнения, который соответствует объекту оценки либо отличается от объекта оценки, ден. ед.;

Π_{a1} – количественная характеристика элемента сравнения объекта-аналога, соответствующего объекту оценки;

Π_{a2} – количественная характеристика элемента сравнения (основная технико-эксплуатационная характеристика) объекта-аналога, имеющего отличную от объекта оценки количественную характеристику элемента сравнения.

Коэффициент торможения цены может определяться также с помощью коэффициентов корреляции, анализа рынка и другими методами.

1.2 Метод построения при оценке недвижимости затратным подходом

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

$$V = V_L + V_B + EP + IC + EA_x - AD(I_{\text{нак}}), \quad (1.5)$$

где V – стоимость объекта недвижимости, ден. ед.;

V_L – стоимость местоположения объекта недвижимости, ден. ед.;

V_B – стоимость улучшений, ден. ед.;

EP – прибыль предпринимателя, ден. ед.;

IC – косвенные затраты, ден. ед.;

EA_x – внешнее удорожание, ден. ед.;

$AD(I_{\text{нак}})$ – накопленный износ, ден. ед.

Стоимость недвижимых улучшений определяется стоимостью восстановления или стоимостью замещения.

Если стоимость недвижимых улучшений определяется их остаточной стоимостью, то стоимость объекта недвижимости методом построения

$$V = V_L + V_B^O + EP + IC + EA_x, \quad (1.6)$$

где V_B^O – остаточная стоимость объекта оценки, ден. ед.

Метод построения может использоваться для определения стоимости недвижимых улучшений, а также стоимости объектов оценки, приравненных к объекту недвижимости, в том числе:

- сборно-разборных зданий и сооружений, расположенных на арендуемом земельном участке, срок аренды которого не истек, и данные недвижимые улучшения после их приобретения остаются на этом же земельном участке;

- недвижимых улучшений, расположенных на земельных участках, предоставленных на правах, отличных от права собственности и права аренды, при условии внесения платы за право заключения договора аренды.

Расчет стоимости объектов недвижимости методом построения включает определение:

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

Если определяется остаточная стоимость недвижимых улучшений, порядок оценки методом построения включает расчет:

- первоначальной стоимости недвижимых улучшений и их элементов;
- стоимости восстановления или стоимости замещения;
- накопленного износа недвижимых улучшений и их элементов;
- остаточной стоимости недвижимых улучшений и их элементов.

1.3 Определение стоимости местоположения (земельного участка) объекта недвижимости

Определение стоимости земельного участка производится с учетом имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении него, в том числе условного земельного участка.

Если земельный участок или условный земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве постоянного или временного пользования, праве аренды, но плата за право заключения договора аренды не внесена, а объектом оценки является объект недвижимости, предметом оценки является рыночная стоимость в текущем использовании.

Если земельный участок в составе объекта недвижимости оценивается на праве собственности или праве аренды при условии внесения платы за право заключения договора аренды, а объектом оценки является объект недвижимости, предметом оценки является рыночная стоимость в

наилучшем использовании или рыночная стоимость в текущем использовании.

При определении рыночной стоимости земельного участка или условного земельного участка в составе объекта недвижимости учитываются экономические, физические и другие факторы, существенно влияющие на стоимость земельного участка.

Земельные участки для определения рыночной стоимости объекта недвижимости, или рыночной стоимости недвижимых улучшений, приравненных к объекту недвижимости, для целей оценки, отраженных в разделе 1, применяются если:

- пп. 1 и 2 – они зарегистрированы в установленном порядке;
- пп. 3, 4–12 и 14 – не зависимо от регистрации используется условный земельный участок.

Выбор метода расчета рыночной стоимости земельного участка или условного земельного участка зависит от оцениваемых имущественных прав на земельный участок, цели оценки и площади земельного участка, принимаемой к расчету.

Если земельный участок зарегистрирован в установленном порядке и при предполагаемом переходе прав на недвижимые улучшения, приобретателю будет передаваться весь земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка определяется с учетом характеристик и передаваемых имущественных прав, ограничений (обременений) прав на него в соответствии с законодательством и с учетом особенностей определения площади земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка затратным методом (подходом) применяется в случае недостатка информации и невозможности использования сравнительного или доходного методов оценки, при этом используются сведения о кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны.

Если земельный участок на дату оценки не зарегистрирован в установленном порядке и не является самовольно занятым, а недвижимые улучшения зарегистрированы в ЕГРНИ и (или) реестре имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, рыночная стоимость в текущем использовании условного земельного участка определяется на основе предполагаемого права постоянного пользования и одной площади застройки соответствующих недвижимых улучшений на нем в соответствии с СТБ 52.2.01.

Информация о предполагаемых характеристиках, в том числе о площади условного земельного участка, правах и ограничениях (обременениях) прав (доли в праве) на него может предоставляться заказчиком оценки. В этом случае характеристики условного земельного участка отражаются в задании на

оценку. Ответственность за представленную информацию о предполагаемых характеристиках условного земельного участка несет заказчик оценки.

Если на дату оценки земельный участок изъят в установленном порядке или на дату оценки право постоянного пользования перешло к другому пользователю земельного участка либо право аренды или временного пользования земельным участком у юридического лица истекло и не продлено в установленный законодательством срок, а недвижимые улучшения зарегистрированы в ЕГРНИ, оценка стоимости земельного участка выполняется по рыночной стоимости в текущем использовании, а площадь условного земельного участка под недвижимыми улучшениями на нем принимается равной одной площади застройки с предполагаемым правом временного пользования.

Площадь земельного участка (условного земельного участка) определяется в зависимости от оцениваемых имущественных прав на него и плотности застройки, а также целей оценки, указанных в разделе 1.

При выполнении оценки стоимости объекта недвижимости, площадь земельного участка, предоставленного юридическому лицу или физическому лицу на праве собственности, принимается равной площади зарегистрированного земельного участка.

Если земельный участок зарегистрирован в установленном порядке на праве постоянного или временного пользования, при предполагаемом переходе права на недвижимые улучшения приобретателю передается весь земельный участок. Рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка определяется с учетом характеристик и передаваемых имущественных прав, ограничений (обременений) прав на него в соответствии с законодательством, при этом коэффициент плотности застройки должен быть не менее 0,5.

В случае если коэффициент плотности застройки менее 0,5 или заказчик оценки не может предоставить информацию, необходимую для расчета коэффициента плотности застройки, в расчет принимается площадь условного земельного участка, которая не может более чем на 20 % превышать двойную площадь застройки недвижимых улучшений на нем, но не более площади зарегистрированного земельного участка.

Оценщик может использовать для расчета рыночной стоимости земельного участка типичный земельный участок в соответствии с ТКП 52.2.01 или проводить корректировку кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны по виду функционального использования, на плотность застройки земельного участка.

Рыночная стоимость или рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка (условного земельного участка) может определяться с использованием кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны по видам функционального использования земель

$$V_L = KC_{\text{зоны}} S_L k_p k_{\text{ц}}, \quad (1.7)$$

где V_L – стоимость местоположения объекта недвижимости, ден. ед.;

$KC_{\text{зоны}}$ – кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования земель, ден. ед./м²;

S_L – площадь земельного участка, м²;

k_p – корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка;

$k_{\text{ц}}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен сделок или предложений на рынке недвижимости.

Пример 1.1

Определить стоимость местоположения объекта недвижимости, если известно, что площадь застройки объекта оценки – 400 м², а рыночная стоимость земли в оценочной зоне расположения объекта оценки на дату оценки – 2 руб. за м². Корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка равен 1,5, а изменения цен на рынке – 0,5.

Решение $V_L = 400 \cdot 2 \cdot 1,5 \cdot 0,5 = 600$ руб.

Если на одном земельном участке расположено несколько основных улучшений, то площадь условного земельного участка, приходящаяся на одно основное улучшение, может определяться с учетом коэффициента использования территории или коэффициента плотности застройки.

Коэффициент использования территории

$$k_{\text{ит}} = \frac{\sum S_B}{S_L}, \quad (1.8)$$

где $\sum S_B$ – стоимость местоположения объекта недвижимости, ден. ед.;

S_L – площадь земельного участка, м².

Применяя коэффициент использования территории, следует учитывать:

– если он меньше или равен единице, то площадь условного земельного участка, которая приходится на i -е основное улучшение, входящее в состав объекта недвижимости,

$$S_{Li} = \frac{S_{Bi}}{k_{\text{ит}}}, \quad (1.9)$$

где S_{Li} – площадь земельного участка, приходящаяся на i -е основное недвижимое улучшение, м²;

S_{Bi} – общая площадь i -го основного недвижимого улучшения, входящего в состав объекта недвижимости, м²;

$k_{\text{ит}}$ – коэффициент использования территории;

– если больше единицы, то площадь земельного участка, которая приходится на i -е основное недвижимое улучшение, входящее в состав объекта недвижимости

$$S_{Li} = S_{Bi} + \left(\frac{S_{zi} - S_{Bi}}{k'_{ит}} \right), \quad (1.10)$$

где S_{zi} – площадь застройки i -го основного недвижимого улучшения, входящего в состав объекта недвижимости, m^2 ;

$k'_{ит}$ – дополнительный коэффициент использования территории.

$$k'_{ит} = \frac{\sum_{i=1}^n (S_{Bi} - S_{zi})}{S_L - S_3}, \quad (1.11)$$

где S_3 – площадь застройки всех основных недвижимых улучшений на земельном участке, m^2 ;

n – количество основных недвижимых улучшений на земельном участке.

Площадь условного земельного участка с использованием коэффициента плотности застройки

$$S_{Li} = \frac{S_{zi}}{k_{пз}}, \quad (1.12)$$

S_{zi} – площадь застройки недвижимого улучшения, m^2 ;

$k_{пз}$ – коэффициент плотности застройки,

$$k_{пз} = \frac{S_{zi}}{S_L}, \quad (1.13)$$

S_{zi} – площадь застройки всех основных недвижимых улучшений на земельном участке, m^2 .

S_L – площадь земельного участка, m^2 ;

Пример 1.2

Рассчитать стоимость местоположения объекта оценки на 25.08.2016 г. если известно, что площадь земельного участка составляет 14000 m^2 . на земельном участке расположено несколько объектов недвижимости общей площадью застройки 9500 m^2 . Площадь застройки объекта оценки 910 m^2 . Кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования объекта оценки – 97,5 руб. Коэффициент учитывающий изменение цен на рынке земельных участков с даты кадастровой оценки до даты оценки – 3,5. Площадь условного земельного участка по объекту оценки определяется с использованием коэффициента плотности застройки.

Решение

1 Определяем коэффициент плотности застройки по формуле (1.13)

$$k_{пз} = \frac{9500}{14000} = 0,6786 .$$

2 Определяем площадь условного земельного участка объекта оценки по формуле (1.12)

$$S_{Li} = \frac{910}{0,6786} = 1341 \text{ м}^2;$$

$$V_L = 1341 \cdot 97,5 \cdot 3,5 = 457616,25 \text{ руб.}$$

Находим стоимость местоположения объекта оценки по формуле (1.7).

Пример 1.3

Определить стоимость местоположения объекта оценки с применением коэффициента использования территории и плотности застройки, если известно, что:

- площадь выделенного земельного участка составляет 1 000 000 м²;
- на земельном участке расположены здания и сооружения общей площадью застройки 720 000 м²;
- общая площадь объекта оценки 2200 м²;
- площадь застройки объекта оценки 1500 м²;
- общая площадь зданий и сооружений на земельном участке составляет 1 800 000 м²;
- кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования объекта оценки 5 руб. за 1 м²;
- коэффициент, учитывающий изменение цен на рынке земельных участков, составляет 2,5;
- корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка, равен 1,1.

Решение

1 Рассчитываем коэффициент использования территории по формуле (1.8):

$$k_{ит} = \frac{1800000}{1000000} = 1,8 .$$

2 Ввиду того, что $k_{ит} > 1$, используем формулу (1.10), если же он был ≤ 1 , то применялась бы формула (1.9). Для расчета необходимо определить дополнительный коэффициент использования территории по формуле (1.11);

$$k'_{ит} = \frac{1800000 - 720000}{1000000 - 720000} = 3,86 ,$$

тогда $S_{Li} = 1500 + \left(\frac{2200 - 1500}{3,86} \right) = 1681 \text{ м}^2 .$

3 Определяем стоимость местоположения по формуле (1.7).

$$V_L = 5 \cdot 1681 \cdot 1,1 \cdot 2,5 = 23113,75.$$

4 Определяем стоимость местоположения объекта оценки через коэффициент плотности застройки с применением тех же формул, что и в предыдущем примере, используя площадь земельного участка объекта оценки.

$$k_{пз} = \frac{720000}{1000000} = 0,72 .$$

$$\text{Тогда } S_{L_i} = 1500 / 0,72 = 2083,3.$$

$$\text{Отсюда } V_L = 5 \cdot 2083,3 \cdot 1,1 \cdot 2,5 = 28645,79 \text{ руб.}$$

Как видим из полученных результатов, стоимость земельного участка объекта оценки, рассчитанная с использованием разных коэффициентов, имеет некоторые отличия, поэтому выбор коэффициента для расчета оценщик выбирает самостоятельно, используя имеющиеся данные для оценки.

Если определяется рыночная стоимость объекта недвижимости, в состав которого входят несколько недвижимых улучшений, в том числе несколько основных и одно или несколько вспомогательных недвижимых улучшений, то площадь земельного участка при их совместном отчуждении может распределяться между всеми недвижимыми улучшениями на нём (если это не противоречит законодательству и представленным документам):

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

Способ распределения площади земельного участка между недвижимыми улучшениями определяет оценщик в зависимости от вида недвижимых улучшений и их расположения на земельном участке.

Площадь земельных участков под плоскостными линейными сооружениями принимается равной одной площади застройки.

Стоимость восстановления или стоимость замещения используются для распределения площади земельного участка, если на нем располагаются недвижимые улучшения в виде железных дорог и других плоскостных линейных сооружений, площадь земельного участка под которыми разделить не представляется возможным.

Стоимость вспомогательных недвижимых улучшений, расположенных на одном земельном участке с основным недвижимым улучшением, при их совместном отчуждении может определяться без учета рыночной стоимости земельного участка, если при определении рыночной стоимости объекта недвижимости площадь земельного участка, принятого к расчету его рыночной стоимости, отнесена на основное недвижимое улучшение.

Если из представленных документов однозначно не следует, какой объект является основным недвижимым улучшением, а какой – вспомогательным, оценщик руководствуется решением заказчика оценки.

При оценке вспомогательных недвижимых улучшений для целей возможного отчуждения отдельно от основного недвижимого улучшения применяется порядок оценки основного недвижимого улучшения.

В случае предоставления земельного участка юридическому лицу на праве постоянного или временного пользования, зарегистрированного в установленном порядке, когда на нем располагается объект недвижимости в виде комплекса или объект недвижимости в составе нескольких недвижимых улучшений, при переходе прав на их часть или на все сразу, будет передаваться приобретателю и часть земельного участка (доля в праве на него). Площадь условного земельного участка может определяться (если это не противоречит законодательству и представленным документам):

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

Способ определения условного земельного участка выбирает оценщик, самостоятельно учитывая следующие требования:

- площадь условных земельных участков под плоскостными линейными сооружениями принимается равной одной площади застройки;

– стоимость восстановления или стоимость замещения используются для определения площади условного земельного участка, если на нем располагаются недвижимые улучшения в виде железных дорог и других плоскостных линейных сооружений, площадь земельного участка под которыми разделить не представляется возможным;

– если объектом оценки является объект недвижимости, а земельный участок зарегистрирован в установленном порядке на праве аренды и при предполагаемом переходе прав на недвижимые улучшения, приобретателю будет передаваться весь земельный участок. Площадь земельного участка, находящегося на праве аренды, определяется с учетом характеристик и передаваемых имущественных прав, ограничений (обременений) прав на него в соответствии с законодательством при условии внесения платы за право заключения договора аренды или в случае невнесения платы за право заключения договора аренды, если коэффициент плотности застройки не менее 0,5. В противном случае площадь земельного участка на праве аренды определяется, как было сказано ранее.

Имеются и другие требования к арендованным земельным участкам при их оценке, которые достаточно подробно изложены в ТКП 52.3.01–2015:

– при оценке стоимости объекта недвижимости, площадь земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве собственности, принимается равной площади зарегистрированного земельного участка;

– при оценке стоимости недвижимого улучшения как объекта недвижимости, площадь земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного или временного пользования, принимается равной двойной площади застройки соответствующего недвижимого улучшения;

– при оценке стоимости комплекса, приравненного к объекту недвижимости, площадь земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного или временного пользования, принимается, как правило, равной площади застройки всех недвижимых улучшений, расположенных на нем.

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 сделок или 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, в том числе ТНПА, действующими на дату кадастровой оценки.

Коэффициент, учитывающий изменения цен на рынке недвижимости,

$$k_{ц} = \frac{V_{д}}{V_{дкo}}, \quad (1.14)$$

где $V_{дкo}$ – среднерыночная цена сделки или предложения 1 м^2 объекта недвижимости на дату оценки i кадастровой оценки соответственно, ден. ед.;

В случае отсутствия информации о динамике цен на рынке недвижимости по объектам-аналогам в конкретном населенном пункте оценщик вправе использовать данные об изменении средней стоимости 1 м^2 аналогичной недвижимости в более крупном (районе, области) либо аналогичном регионе. При обосновании возможно использование информации о динамике цен на другом сегменте рынка недвижимости. Коэффициент, учитывающий изменение цен на рынке недвижимости, может определяться графическим методом с построением зависимости между ценой на рынке недвижимости и датой продажи.

Определяя рыночную стоимость в текущем использовании земельного участка (условного земельного участка), оценщик может ввести кадастровой стоимости 1 м^2 земель оценочной зоны по видам

функционального использования земель корректирующий коэффициент. Данный коэффициент применяется, если есть отличия от объекта-аналога, регламента использования, формы земельного участка, особенности местоположения (первая береговая линия, близость к парку, лесному массиву, автомагистрали) или плотности застройки.

Когда площадь земельного участка (условного земельного участка) превышает более чем на 20 % площадь типичного земельного участка, при оценке рыночной стоимости земельного участка может применяться корректирующий коэффициент плотности застройки, рассчитываемый по формуле

$$k_{пз} = 1 - \frac{\left(k_{пл}^{oo}\right)^n}{\left(k_{пл}^{ту}\right)^n}, \quad (1.15)$$

где $k_{пл}^{oo}$, $k_{пл}^{ту}$ – коэффициент плотности застройки по объекту оценки и типичному земельному участку;

n – константа, устанавливающая зависимость между ценой земельного участка и плотностью его застройки, которая может определяться путем расчета коэффициента торможения или коэффициента корреляции между ценой земельного участка и плотностью застройки земельного участка по объектам-аналогам или с использованием данных исследований, выполненных другими оценщиками или экспертами рынка недвижимости.

Оценщик может обосновать другой метод расчета корректирующего коэффициента на плотность застройки.

2 ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ, ЕЕ РОЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Для оценки объектов недвижимости (недвижимого улучшения) оценщику необходимо знать первоначальную стоимость, т. е. ту сумму вложенных средств, за которую была построена оцениваемая недвижимость. В Республике Беларусь существует целый ряд требований и подходов для определения данной стоимости, которые напрямую зависят от источника получения информации о ней.

При определении первоначальной стоимости недвижимого улучшения оценщик должен 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 недвижимого улучшения.

При выявлении в процессе анализа несоответствия исходных данных в представленных документах оценщик вправе потребовать от заказчика оценки оформления документов в установленном порядке или принять для расчетов данные, по его мнению, наиболее обоснованные.

В случае отражения в инвентарной карточке объекта оценки нескольких недвижимых улучшений (зданий, сооружений и др.) необходимо определять первоначальную стоимость каждого недвижимого улучшения (здания, сооружения и др.), входящего в состав, и первоначальную стоимость инвентарного объекта.

Первоначальная стоимость недвижимого улучшения может приниматься по акту приемки в эксплуатацию, в котором содержатся сведения о стоимости строительства в базисном уровне цен или 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 или задания на оценку.

При необходимости определения стоимости ремонтных работ оценщик может составить укрупненный сметный расчет, ССР или воспользоваться услугами специализированных организаций.

2.1 Определение первоначальной стоимости объекта недвижимости по проектно-сметной документации

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

- *строительно-монтажных работ* – 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);
- *на оборудование 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;

– *на отвод и освоение 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.*

Расчет стоимости указанных затрат может производиться путем применения соответствующих коэффициентов.

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

Если ССР составлен на комплекс основных недвижимых улучшений и вспомогательных недвижимых улучшений к ним, а объектом оценки является один или несколько объектов, затраты, отраженные в ССР, учитываются в объемах, необходимых для функционирования каждого из объектов оценки, а первоначальная стоимость недвижимого улучшения рассчитывается по формуле

$$C_{\Pi} = C_{\text{смр}} K_{\text{л}} + C_{\text{об}} K_{\text{л1}}, \quad (2.1)$$

где $C_{\text{смр}}$ – стоимость строительно-монтажных работ по объекту оценки, ден. ед.;
 $K_{\text{л}}$, $K_{\text{л1}}$ – коэффициенты, учитывающие лимитированные и прочие затраты, относящиеся соответственно к строительным и монтажным работам и оборудованию;

$C_{\text{об}}$ – стоимость затрат на оборудование внутренних инженерных систем и подъемно-транспортное оборудование, относящееся к объекту оценки, ден. ед.;

Необходимость учета указанных выше затрат, а также учета стоимости оборудования определяется заданием на оценку и (или) договором.

При наличии информации по объекту оценки или по объектам-аналогам затраты стоимости строительства (ССР) могут приниматься по укрупненным показателям стоимости 1 м² отведенной территории, 1 погонного метра инженерных сетей и систем и др.

При наличии информации затраты рассчитываются через удельный вес каждого вида затрат в сметной стоимости объекта оценки, а при отсутствии – по укрупненным показателям (УП).

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

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

- по республиканским и ведомственным нормативам 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 других;

- по повторно применяемой проектно-сметной документации объектов-аналогов;

- параметрическим зависимостям;

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

- отчетам об оценке объектов-аналогов;

- другим источникам, подтверждающим 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 недвижимых улучшений 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 недвижимости 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 (недвижимых улучшений).

Если отсутствует соответствующая информация из регистра недвижимости, установление функционального назначения, объемно-планировочных показателей (основными из которых являются строительный объем, общая площадь), конструктивных характеристик объекта оценки производится в соответствии с техническим паспортом или информацией, предоставленной заказчиком оценки. В случае выявления несоответствий, противоречий или возникновения сомнений в достоверности показателей и характеристик оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах либо использовать для оценки другую обоснованную информацию.

Выбор единицы сравнения производится в зависимости от вида недвижимых 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 производится по элементам сравнения, в том числе технологическим, объемно-планировочным, конструктивным характеристикам и другими.

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

Расчет первоначальной стоимости недвижимых улучшений по первоначальной стоимости объекта-аналога на основе сметных нормативов должен выполняться в соответствии с законодательством по ценообразованию в строительстве, а также общей и технической частью нормативно-правовых актов. Кроме этого, необходимо учитывать условия оценки, предусмотренные заданием на оценку и договором.

2.2 Параметрические методы в расчете первоначальной стоимости недвижимости

Параметрические методы* могут применяться для расчета первоначальной стоимости недвижимых улучшений независимо от источника используемой информации.

* Параметрические методы статистики названы так потому, что основываются на оценке параметров (таких как среднее или стандартное отклонение) выборочного распределения интересующей величины.

К наиболее часто применяемым параметрическим методам относятся методы:

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

Метод сравнения удельных показателей основан на определении удельного показателя стоимости объекта оценки или объекта-аналога по выбранному главному параметру заданного параметрического ряда.

Данный метод используется для оценки объектов, предельная полезность которых может характеризоваться одним главным потребительским параметром. К таким показателям относятся мощность (вместимость, пропускная способность), площадь, объем и другие.

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 недвижимых улучшений, относящихся к данному параметрическому ряду построения и выравнивания ценовых соотношений. Эти методы используются для анализа и обоснования уровня и соотношения цен объектов.

Оценщик вправе выбрать метод математической статистики в зависимости от параметрического ряда, который описывает соотношение технико-экономических параметров и цен объектов-аналогов.

Агрегатный метод заключается в суммировании стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ с добавлением стоимости отдельных конструктивных элементов или уменьшением стоимости объекта оценки за счет заменяемых конструктивных элементов.

Агрегатный метод по своей сути является методом разбивки, но при его реализации может использоваться информация об объектах-аналогах в текущих ценах, в том числе информация о рыночных ценах выполнения строительно-монтажных работ и видам конструктивных элементов строительных и ремонтных организаций, осуществляющих соответствующие работы.

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

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

Могут применяться и другие параметрические методы для определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений.

2.3 Определение первоначальной стоимости недвижимости методами сравнительной единицы и разбивки

Первоначальная стоимость недвижимых улучшений определяется на основании исходной информации по объекту оценки или на основе расчета первоначальной стоимости объектов-аналогов.

Выбор метода расчета первоначальной стоимости недвижимых улучшений зависит от исходной информации и документов, предоставленных заказчиком оценки, а также информации, используемой оценщиком при проведении оценки стоимости. Решение о способе определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений принимает оценщик.

К методам расчета первоначальной стоимости недвижимых улучшений относятся методы:

- сравнительной единицы;
- разбивки;
- другие, рассмотренные в подразделе 2.4.

Метод сравнительной единицы основан на определении первоначальной стоимости недвижимых улучшений путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога (сметной стоимости строительства недвижимого улучшения на 1 м² его общей площади или 1 м³ строительного объема и других) на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки.

При использовании метода сравнительной единицы для определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений подбирается объект-аналог, по которому известна сметная стоимость строительства, первоначальная стоимость объекта-аналога, основные объемно-планировочные показатели. В рамках данного метода предполагается, что характеристики, технология строительства, факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и объекта-аналога, одинаковы или сопоставимы.

Для определения первоначальной стоимости недвижимого улучшения методом сравнительной единицы могут использоваться укрупненные сметные нормативы по ТНПА и другая информация по ценообразованию в строительстве.

Расчет первоначальной стоимости недвижимых улучшений методом сравнительной единицы:

$$C_{\Pi} = C_{ед} \Pi, \quad (2.2)$$

где $C_{ед}$ – первоначальная стоимость недвижимого улучшения, ден. ед.;

$$C_{\text{ед}} = \frac{C_{\text{п}}^{\text{а}}}{\Pi_{\text{а}}}, \quad (2.3)$$

$C_{\text{п}}^{\text{а}}$ – первоначальная стоимость объекта-аналога (недвижимого улучшения), ден. ед.;

$\Pi_{\text{а}}$, Π – количественный показатель элемента сравнения объекта-аналога, выбранный для расчета соответственно единицы сравнения объекта-аналога и недвижимого улучшения.

При определении первоначальной стоимости недвижимости по формуле (2.3) предполагается, что количественные характеристики объекта оценки и объекта-аналога не должны отличаться более чем на 20 %.

Если объект оценки и объект-аналог отличаются по другим элементам сравнения, необходимо произвести корректировку стоимости объекта-аналога по этим показателям.

Корректировка стоимости объекта-аналога производится по элементам сравнения, в том числе по объемно-планировочным, технико-экономическим характеристикам и другим.

Корректировка стоимости может выражаться в абсолютных или относительных величинах.

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

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

2.4 Применение индексов СМР для определения первоначальной стоимости

Любому оценщику следует учитывать, что для проведения оценки объекта недвижимости на определенный момент времени необходимо знать ее первоначальную стоимость, которая в свою очередь зависит от ряда факторов имеющих непосредственное отношение к выбору способа расчета

данной стоимости. Рассмотрим их, опираясь на СТБ и ТКП Республики Беларусь.

Первоначальная стоимость помещений, выделяемых из общего объема здания (в том числе нежилых встроенно-пристроенных помещений в жилых домах, если не ведется их отдельный учет), может определяться по проектно-сметной документации или пропорционально строительному объему (при разной высоте этажей) либо общей площади (при одинаковой высоте этажей) и указывается отдельной суммой.

Выделение общей площади и объема помещений производится в соответствии с законодательством и ТНПА по определению объемно-планировочных показателей. Информацию о площади или объеме изолированного помещения, выделяемого из площади или объема здания, предоставляет оценщику заказчик оценки.

Первоначальная стоимость нежилых помещений в жилых домах, если не ведется их отдельный учет, определяется на дату ввода здания в эксплуатацию.

Если на дату оценки изменено функциональное назначение помещения, выполнены отделочные работы и другое, определение первоначальной стоимости помещения (изолированного помещения) производится с учетом его нового функционального назначения, выполненных отделочных работ и других особенностей на дату оценки.

2.4.1 Определение стоимости восстановления или замещения объекта недвижимости

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

Под восстановительной стоимостью понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки похожей копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как в оцениваемом сооружении.

Если первоначальная стоимость недвижимых улучшений выражена в базисном уровне цен, для определения стоимости восстановления или стоимости замещения на дату оценки применяются индексы СМР в

зависимости от уровня цен, в котором определена первоначальная стоимость объекта оценки, и даты оценки.

Индексы СМР принимаются в зависимости от базисного или иного уровня цен, в котором выражена первоначальная стоимость объекта оценки:

- если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен 1991 г. без применения ресурсно-сметных норм (далее – без РСН) – используется индекс СМР для расчета по ПСД (проектно-сметной документации), разработанной без применения РСН в базисном уровне цен 1991 г. (далее – индекс СМР 1991 г. без РСН);

- если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен 1991 г. с применением РСН – используется индекс СМР для расчета по ПСД с применением РСН в базисном уровне цен 1991 г. (далее – индекс СМР 1991 г. с РСН);

- если первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен на 1 января 2006 г. – применяется индекс СМР для расчета по ПСД с применением РСН в базисном уровне цен 2006 г. (далее – индексы СМР на 1 января 2006 г.);

- если первоначальная стоимость объекта оценки определена по ПСД, в текущих ценах, начиная с 2012 г. – принимаются статистические индексы СМР.

Сведения о базисном уровне цен представляются заказчиком оценки. Период времени, в котором разрабатывалась ПСД в соответствующем базисном уровне цен и соответствующие им индексы и коэффициенты представлены в приложениях Г и Ж.

В случае отсутствия сведений у заказчика оценки о базисном уровне цен, в котором разработана ПСД и определена первоначальная стоимость объекта оценки, оценщик принимает базисный уровень цен в соответствии с приложениями Д и Е.

Для определения стоимости восстановления или стоимости замещения на дату оценки используются общие индексы изменения СМР с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г. Минску для расчета по ПСД без применения РСН или с применением РСН (при отсутствии освобождения от налога на добавленную стоимость). Данные индексы доводятся Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь и применяются к базисному уровню цен 1991 г. или к базисному уровню цен на 1 января 2006 г.

Стоимость восстановления или стоимость замещения для объектов оценки, первоначальная стоимость которых определялась по ПСД в текущих ценах, начиная с 2012 г. определяется с использованием статистических индексов СМР.

Индексы СМР (далее – $K_{1СМР}$) принимаются:

– за октябрь 2014 г. по объектам оценки, первоначальная стоимость которых определялась по ПСД без РСН в базисном уровне цен 1991 г.;

– на дату оценки по объектам оценки, первоначальная стоимость которых определена по ПСД с РСН в базисном уровне цен 1991 г. Индексы СМР на дату оценки принимаются за месяц, предшествующий дате оценки.

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

Расчет стоимости восстановления или стоимости замещения зависит от уровня цен, источника информации, по которым была принята или первоначальная стоимость объекта оценки.

В случае если первоначальная стоимость недвижимых улучшений определена на основании информации и документов по объекту оценки (инвентарной карточки, ПСД, акта приемки в эксплуатацию), рассчитывается стоимость восстановления объекта оценки.

Если первоначальная стоимость недвижимости определялась на основании инвентарной карточки по объекту оценки или других документов бухгалтерского учета и отчетности или акта ввода его в эксплуатацию, составленных до 1991 г. включительно, стоимость восстановления, ден. ед., рассчитывается по формуле

$$C_{\text{в}} = C_{\text{п}} K_{1991} K_{\text{смр}} K_{\text{до}}, \quad (2.4)$$

где $C_{\text{п}}$ – первоначальная стоимость недвижимого улучшения, ден. ед.;

K_{1991} – индекс пересчета стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991г., принимается в соответствии с приложением Г (K_{1991} принимается равным единице, если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определена в базисном уровне цен 1991 г.);

$K_{\text{СМР}}$ – коэффициент СМР,

$$K_{\text{СМР}} = \frac{K_{1\text{СМР}10.1991}}{K_{2\text{СМР}1991}}, \quad (2.5)$$

$K_{1\text{СМР}10.1991}$ – индекс СМР 1991 г. без РСН, принимаемый за октябрь 2016 г.;

$K_{2\text{СМР}1991}$ – индекс СМР 1991 г. без РСН, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость недвижимого улучшения. $K_{2\text{СМР}1991}$ должен соответствовать месяцу даты приемки недвижимого улучшения в эксплуатацию;

$K_{\text{до}}$ – коэффициент дооценки СМР,

$$K_{\text{до}} = \frac{K_{1\text{СМР}1991}}{K_{2\text{СМР}10.1991}}, \quad (2.6)$$

$K_{1СМР1991}$, $K_{2СМР10.1991}$ – индекс СМР в базисном уровне цен с применением РСН в ценах 1991 г. соответственно на дату оценки и за октябрь 2015 г.;

Индекс СМР в базисном уровне цен с применением РСН в ценах 1991 г. на дату оценки принимается за месяц, предшествующий дате оценки.

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения, построенного по ПСД в базисном уровне цен на 1 января 2006 г., определялась по инвентарной карточке объекта оценки, другим документам бухгалтерского учета и отчетности, стоимость восстановления рассчитывается по формуле

$$C_{в} = C_{п}^{2006} K_{СМР}^{2006}, \quad (2.7)$$

где $C_{п}^{2006}$ – первоначальная стоимость недвижимого улучшения в ценах на 1 января 2006 г. или в текущих ценах после 1 января 2008 г., ден. ед.;

$K_{СМР}^{2006}$ – коэффициент СМР,

$$K_{СМР}^{2006} = \frac{K_{1СМР}^{2006}}{K_{2СМР}^{2006}}, \quad (2.8)$$

$K_{1СМР}^{2006}$ – индекс СМР 2006 г., действующий на дату оценки, принимается за месяц, предшествующий дате оценки;

$K_{2СМР}^{2006}$ – индекс СМР 2006 г., принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость недвижимого улучшения. Данный индекс должен соответствовать месяцу даты приемки недвижимого улучшения в эксплуатацию.

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании ПСД по объекту оценки, акту ввода в эксплуатацию объекта оценки в базисном уровне цен 1991 г. без РСН, составленному после 1991 г., при использовании индексов СМР к базисному уровню цен 1991 г., стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки, ден. ед., рассчитывается по формуле

$$C_{в(з)} = C_{п}^6 (C_{п}^1) K_{1991} K_{СМР} K_{д} K_{н}, \quad (2.9)$$

где $C_{п}^6$ – первоначальная стоимость объекта оценки в базисном уровне цен по 1991 г. включительно, ден. ед.;

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

$K_{н}$ – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления в доходы соответствующих бюджетов (далее – коэффициент налогов) в

соответствии с законодательством, рассчитанный без НДС. Принимается равным 1,10 на дату утверждения последнего технического кодекса и подлежит корректировке Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, если изменения законодательства приведут к его увеличению или уменьшению.

Если первоначальная стоимость недвижимости определялась на основании ПСД по объекту оценки и акту ввода в эксплуатацию объекта-оценки в базисном уровне цен 1991 г. с РСН, составленными после 1 января 2002 г., при использовании индексов СМР к базисному уровню цен 1991 г., стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитывается по формуле

$$C_{в(з)} = C_{п.1991}^o (C_{п.1991}^a) K_{СМР}^{2001} K_n, \quad (2.10)$$

где $C_{п.1991}^o$ – первоначальная стоимость объекта оценки в базисном уровне цен 1991 г. с РСН, ден. ед.;

$C_{п.1991}^a$ – первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога в базисном уровне цен по 1991 г. с РСН, ден. ед.

$K_{СМР}^{2001}$ – коэффициент СМР, рассчитанный по индексам СМР в базисном уровне цен 1991 г. с РСН.

$$K_{СМР}^{2002} = \frac{K_{1СМР 1991}^{2002}}{K_{2СМР 1991}^{2002}}, \quad (2.11)$$

где $K_{1СМР 1991}^{2002}$ – индекс СМР в базисном уровне цен 1991 г. с РСН, действующий на дату оценки, принимается за месяц, предшествующий дате оценки;

$K_{2СМР 1991}^{2002}$ – индекс СМР в базисном уровне цен 1991 г. с РСН, принимаемый от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость недвижимого улучшения должен соответствовать месяцу даты приемки недвижимого улучшения в эксплуатацию.

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

$$C_{в(з)} = C_{п}^o (C_{п}^a) K_{СМР}^{2002}, \quad (2.12)$$

где $C_{п}^o$ – первоначальная стоимость объекта оценки в текущем уровне цен, ден. ед.;

$C_{п}^a$ – первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога в текущем уровне цен, ден. ед.;

Если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определялась на основании данных ПСД объекта оценки, акту ввода в эксплуатации объекта оценки в базисном уровне цен на 1 января 2006 г. или объекту-аналогу в соответствии ТНПА по ценообразованию в строительстве, составленными в ценах на 1 января 2006 г. при использовании индексов СМР к базисному уровню цен на 1 января 2006 г. стоимость замещения рассчитывается по формуле

$$C_{в(з)} = C_{п2006}^b K_{СМР}^{2006} K_{н}, \quad (2.13)$$

где $C_{п2006}^b$ – первоначальная стоимость объекта оценки в базисном уровне цен на 1 января 2006 г., ден. ед.

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

$$C_{в(з)} = C_{п}^T K_{ст}^{cb}, \quad (2.14)$$

где $C_{п}^T$ – первоначальная стоимость объекта оценки в текущем уровне цен по ПСД, начиная с 2012 г. без НДС, ден. ед.;

$K_{ст}^{cb}$ – сводный статистический коэффициент СМР,

$$K_{ст}^{cb} = K_{ст1} K_{ст2} K_{ст_n}, \quad (2.15)$$

$K_{ст1}$ – статистический индекс СМР за месяц, следующий за месяцем, в котором определена первоначальная стоимость объекта оценки;

$K_{ст2}$ – статистический индекс СМР, следующий за месяцем, в котором определен $K_{ст1}$;

$K_{ст_n}$ – статистический индекс СМР на дату оценки, принимается за месяц, предшествующий дате оценки.

Статистические индексы СМР, публикуемые ежемесячно к предыдущему месяцу Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее – месячные статистические индексы СМР).

Данные индексы принимаются для объектов оценки по которым разработана ПСД в текущих ценах, начиная с 2012 г.

Если за основу расчета первоначальной стоимости объекта оценки приняты инвентарные карточки объекта оценки, ПСД, стоимость восстановления этого оборудования на дату оценки, ден. ед., рассчитывается по формуле

$$C_{в(з)}^{об} = C_{об} K_{об}^д K_n, \quad (2.16)$$

где $K_{об}^д$ – сводный коэффициент дооценки стоимости оборудования на дату оценки,

$$K_{об}^д = K_1 K_2 \dots K_n K_{n+1}, \quad (2.17)$$

$K_1 K_2 \dots K_n K_{n+1}$ – коэффициенты изменения стоимости основных средств, вида (группы) основных средств, доводимые Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь.

Изменения принимаются по коэффициентам пересчета стоимости основных средств предшествующих переоценок, начиная с уровня цен, в котором определялась первоначальная стоимость объекта оценки.

K_1 соответствует месяцу даты приобретения оборудования, K_n принимается на 1 января текущего года и считается равным единице, если первоначальная стоимость недвижимого улучшения определена по инвентарной карточке, K_{n+1} принимается на первое число месяца, предшествующего дате оценки к дате проведения переоценки в текущем году.

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

Если за основу расчета первоначальной стоимости объекта оценки принят сводный сметный расчет по объекту оценки (объекту-аналогу) или акт приемки объекта оценки в эксплуатацию с учетом стоимости оборудования в базисном уровне цен, то стоимость восстановления или замещения этого оборудования рассчитывается с использованием индексов СМР в зависимости от базисного уровня цен, в котором составлен сводный сметный расчет по формулам (2.1), (2.4), (2.7) и (2.8) или текущего уровня цен по формуле (2.12).

Стоимость восстановления или стоимость замещения оборудования может приниматься в текущем уровне цен на дату оценки по ценам на рынке соответствующего оборудования.

Если первоначальная стоимость оборудования определена в базисном уровне цен 1955, 1969, 1984, 1991 гг. 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. до 1 июля 2016 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 1 июля 2016 г., при расчете стоимости восстановления или стоимости замещения деноминация не учитывается.

Если первоначальная стоимость недвижимых улучшений определена по первоначальной стоимости объектов-аналогов с использованием республиканских или ведомственных нормативов по отраслям экономики и используемой ПСД объекта оценки и объекта-аналога или только ПСД по объектам-аналогам, разработанных в базисном уровне цен 1991 г. без и с применением РСН, стоимость замещения рассчитывается по формуле

$$C_3 = C_{n1991}^1 K_{1991} K_{СММ} K_n \quad (2.18)$$

где C_{n1991}^1 – первоначальная стоимость недвижимых улучшений, определена по первоначальной стоимости объектов-аналогов с использованием республиканских или ведомственных нормативов по отраслям экономики, по одновременно используемой ПСД объекта оценки и объекта-аналога или только ПСД по объектам-аналогам разработанных в базисном уровне цен 1991 г. без и с применением РСН. При этом $K_d = 1$, если республиканские или ведомственные нормативы по отраслям экономики или ПСД разработаны с применением РСН.

При вхождении в состав объекта оценки оборудования, его стоимость замещения может рассматриваться по формуле (2.3).

При определении первоначальной стоимости недвижимых улучшений в базисном уровне цен до 1991 г. и 1991 г. без РСН, когда по результатам осмотра на объекте оценки выявлены отделочные работы, включающие современные стандарты, а объект оценки оснащен современными средствами связи, коммуникациями, другими новыми техническими решениями, стоимость восстановления или стоимость замещения может

рассчитываться с учетом коэффициента научно-технического прогресса (далее – коэффициент НТП)

$$C_{в(3)} = C_n (C_n^1) K_{1991} K_{СМР} K_d K_n k_{НТП}, \quad (2.19)$$

где $k_{НТП}$ – коэффициент НТП,

$$k_{НТП} = (1 + \Delta C_n^1), \quad (2.20)$$

ΔC_n^1 – рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, доли;

n – период времени, прошедший от базисного уровня цен до даты оценки, лет.

Рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, принимается оценщиком от одного до трех процентов в год либо экспертно на основании анализа изменения ценообразующих факторов за период, прошедший от базисного уровня цен, в соответствии с которым определялась персональная стоимость недвижимых улучшений, до даты оценки.

Влияние научно-технического прогресса может быть учтено другими методами.

Пример 2.1

Определить стоимость восстановления объекта оценки на 10 мая 2011 г.

Цена оценки взята на 01.05.2011 г. Стоимость технологического оборудования в состав объекта оценки не входит. Первоначальная цена была определена по объектной смете в базисном уровне цен 1991 г. и составила 25000 рублей. Объект расположен в Гомельской области.

Решение

Восстановительную стоимость объекта оценки рассчитываем по формуле (2.10), а коэффициент СМР – по формуле (2.11). Индекс $K_{2 СМР}$ принимается от уровня цен в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки, поэтому для нашей задачи она будет соответствовать 2011 году, а следовательно равна 1.

Коэффициент, учитывающий налоги на отчисления в соответствии с законодательством Республики Беларусь, рассчитанный без налога на добавленную стоимость, согласно условию задачи будет равен 1,1.

Индекс пересчета стоимости объекта оценки в базисный уровень цен 1991 г. равен единице, т. к. первоначальная стоимость объекта оценки определена в базисном уровне цен 1991 г., следовательно,

$$K_{СМР} = \frac{2451,544}{1} = 2451,544.$$

$K_{СМР}$ берется из приложения Г, при это следует учитывать, что месяц май еще не кончился, и коэффициент берется за предыдущий месяц.

Подставляя полученные значения в формулу (2.10), рассчитываем восстановительную стоимость:

$$C_b = 25000 \cdot 1 \cdot 2451,544 \cdot 1,1 = 67417460 \text{ руб.}$$

Если мы хотим узнать, какой стоимость будет с учетом деноминации июля 2016 г., то, разделив на 10000 руб., получим 6741,746 руб.

Таким образом, стоимость восстановления составит 6741,746 руб.

Пример 2.2

Определить оценочную стоимость объекта недвижимости, введенного в эксплуатацию после ремонта в мае 2002 г. Объект относится к мукомольной промышленности. Дата оценки 01.02.2006 г. Объем оцениваемого здания составляет 2400 м³. Стоимость 1 м³ в ценах 1969 г. по УПВС составляет 21 руб. Нормативный срок службы – 100 лет. Объект оценки имеет современные конструктивные и объемно-планировочные решения. Рост стоимости, учитывающей влияние научно-технического прогресса, составляет 3 % в год. Коэффициент, учитывающий налоги на отчисления, равен 1,1.

Решение:

1 Определяем первоначальную стоимость объекта оценки с учетом УПВС:

$$C_n = 2400 \cdot 21 = 50400 \text{ руб.}$$

2 Для определения восстановительной стоимости по формуле (2.10) находим коэффициент дооценки, используя приложение Е.

$$k_d = 1,2 \cdot 0,99 \cdot 14,5 \cdot 19,8414 \cdot 4,9 \cdot 11,9 \cdot 2,7889 \cdot 1,32 \cdot 1,7872 \cdot 12,067 \cdot 3,3404 \times \\ \times 1,3057 \cdot 1,3232 \cdot 1,3123 \cdot 1,2462 \cdot 1,1392 = 17012469,6014474.$$

Учитывая, что оцениваемая недвижимость была построена еще в 1969 году и относится к мукомольной промышленности, по приложению Д берем еще и отраслевой коэффициент

$$k_d = 17012469,6014474 \cdot 1,93 = 32834066,33079349.$$

С учетом деноминации рубля за данный период на 10000 окончательный результат коэффициента дооценки

$$k_d = 32834066,33079349 / 10000 = 3283,4066.$$

3 Определяем коэффициент влияния научно-технического прогресса по формуле (2.20):

$$k_{нтп} = (1 + 0,03)^{36} = 2,898.$$

4 Определяем восстановительную стоимость по формуле (2.19):

$$C_b = 50400 \cdot 3283,4066 \cdot 1,1 \cdot 2,898 = 527528915 \text{ руб.}$$

5 Определяем процент физического износа через срок нормативной жизни здания (п. 5.2.):

$$I_{\text{ф}} = \frac{C_{\text{ф}}}{C_{\text{н}}} \cdot 100 \% = \frac{3 \text{ года} + \frac{7}{12}}{100} \cdot 100 \% = 3,583 \% .$$

Определяем стоимость физического износ объекта оценки

$$C_{\text{физ}} = 527528915 \cdot 3,583 / 100 \% = 18901361 \text{ руб.}$$

6 Определяем оценочную стоимость объекта оценки

$$C_{\text{оц}} = 527528915 - 18901361 = 508627554 \text{ руб.}$$

Учитывая деноминацию, на сегодняшний день стоимость составит 50862,76 руб.

3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ В ЗАТРАТНОМ МЕТОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Прибыль предпринимателя (инвестора) является вознаграждением инвестора, которое он ожидает получить в виде премии за использование своего капитала и риски, связанные с инвестированием.

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

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

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

Величина прибыли предпринимателя по объекту оценки

$$ПП = N_{\text{пп}} C_{\text{и}} , \quad (3.1)$$

где $N_{\text{пп}}$ – норма прибыли предпринимателя (далее – норма прибыли);

$C_{\text{и}}$ – расчетный показатель инвестиций по объекту оценки, ден. ед.

Прибыль предпринимателя по объекту-оценке и расчетный показатель инвестиций по объекту оценки могут рассчитываться на 1 м² общей

площади основного недвижимого улучшения, в том числе входящего в комплекс.

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 рыночной стоимости земельного участка объекта-аналога, прибыль предпринимателя по объекту оценки рассчитывается относительно суммы стоимости восстановления и рыночной стоимости земельного участка по объекту оценки.

Норма прибыли

$$N_{\text{пп}} = \frac{\text{ПП}^a}{C_{\text{и}}^a} \cdot 100 \%, \quad (3.2)$$

где ПП^a – прибыль предпринимателя, рассчитанная по объекту-аналогу, или прибыль предпринимателя в расчете на 1 м^2 общей площади основного недвижимого улучшения по объекту-аналогу, входящему в комплекс объекта (ов) недвижимости, ден. ед.;

$C_{\text{и}}^a$ – расчетный показатель инвестиций по объекту-аналогу или расчетный показатель инвестиций в расчете на 1 м^2 общей площади основного недвижимого улучшения по объекту-аналогу, входящему в комплекс, ден. ед.

В зависимости от имеющейся информации по объекту оценки и объектам-аналогам норма прибыли определяется одним из методов:

- экспертных оценок;
- выделения;
- индекса прибыльности.

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 производится анализ цен на рынке недвижимости, тенденций 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 объекта-аналога к расчетному показателю его инвестиций.

При этом прибыль предпринимателя по объекту-аналогу может определяться как разница между рыночной стоимостью объекта-аналога и суммой остаточной стоимости недвижимых улучшений, рыночной стоимости земельного участка и косвенных затрат по объекту-аналогу. Прибыль предпринимателя по объекту-аналогу может рассчитываться на 1 м² основного недвижимого улучшения, входящего в комплекс. Норма прибыли определяется по указанной выше формуле.

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. При этом расчетный показатель инвестиций определяется как сумма стоимости земельного участка, остаточной стоимости недвижимых улучшений и косвенных затрат. Норма прибыли методом индекса прибыльности может рассчитываться на 1 м² основного недвижимого улучшения, входящего в комплекс.

Если в качестве расчетного показателя инвестиций принимается другой показатель, определяется прибыль предпринимателя по объекту-аналогу как сумма настоящей стоимости чистого операционного дохода и настоящей стоимости реверсии за срок прогноза по объекту-аналогу минус стоимость земельного участка, входящего в состав объекта-аналога, остаточная стоимость недвижимых улучшений объекта-аналога и косвенные затраты по объекту-аналогу.

Если определялась рыночная стоимость в текущем использовании объекта недвижимости, а рыночная стоимость в текущем использовании земельного участка рассчитывалась с использованием кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны по виду функционального использования земель, прибыль предпринимателя определяется методом индекса прибыльности или методом выделения.

Допускается определение прибыли предпринимателя методом экспертных оценок. При этом если итоговая стоимость объекта недвижимости или комплекса, полученная затратным методом оценки, превышает итоговые стоимости, полученные сравнительным или доходным методом оценки, более чем на 30 %, либо применение данными методами оценки невозможно, а итоговая стоимость 1 м² специализированного или иного объекта недвижимости, полученная затратным методом оценки, превышает среднерыночные цены объектов-аналогов в соответствии с анализом рынка недвижимости, рассчитывается функциональный или

внешний износ недвижимых улучшений или обосновывается его отсутствие.

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

$$N_{\text{бс}} = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^n}, \quad (3.3)$$

где C_t – будущий денежный поток, поступающий в конце каждого расчетного года прогноза t ;

i – норма отдачи в соответствующий альтернативный проект;

n – срок расчетного прогноза в годах.

Если количество лет с даты оценки до окончания срока аренды земельного участка меньше, чем остаточный срок службы недвижимых улучшений на нем, остаточный срок аренды определяется по наибольшему остаточному сроку службы основных недвижимых улучшений, расположенных на данном земельном участке.

Если право аренды или право временного пользования земельным участком на дату оценки истекло и не продлено в срок, установленный законодательством, n принимается равным одному году.

Пример 3.1.

Определить прибыль предпринимателя на оцениваемом объекте недвижимости в процентах если известно, что:

– рыночная стоимость объекта-аналога на дату оценки составляет 1300000 рублей;

– срок строительства объекта недвижимости – 3 года;

– затраты на строительство недвижимости составят 950000 руб. По годам они составили: за первый год – 350000, за второй и третий – по 300000 руб.

Затраты производятся в начале года.

Рыночная стоимость земельного участка на дату оценки составляет 70000 руб.

Норма отдачи (ставка дисконтирования) – 17 %.

Решение 1

1 Находим будущий доход от вложенных затрат через срок прогноза, используя норму отдачи

$$N_{\text{дс}}^n = (C_{\text{зн}}^1 + N_1^n) + (C_{\text{зн}}^2 + N_1^n + N_2^n) + (C_{\text{зн}}^3 + N_1^n + N_2^n + N_3^n), \quad (3.4)$$

где $C_{\text{зн}}^1, C_{\text{зн}}^2, C_{\text{зн}}^3$ – затраты на строительство объекта недвижимости за 1-й, 2-й и 3-й годы;

N_1^n, N_2^n, N_3^n – затраты на строительство объекта недвижимости за срок прогноза n при норме отдачи i .

Расчет производится по следующим формулам:

$$N_1^n = (C_{3н}^1 i) / 100; \quad (3.5)$$

$$N_2^n = (N_1^n + C_{3н}^2) i / 100; \quad (3.6)$$

$$N_3^n = (N_2^n + C_{3н}^3) i / 100. \quad (3.7)$$

Тогда

$$N_1^3 = 350000 \cdot 0,18 = 63000 \text{ руб};$$

$$N_2^3 = (63000 + 300000) \cdot 0,18 = 65340 \text{ руб};$$

$$N_3^3 = (65340 + 300000) \cdot 0,18 = 65761,2 \text{ руб}.$$

2 Определяем рыночную стоимость объекта оценки

$$C_p^{\text{оц}} = C_p^{\text{зу}} + N_{\text{дс}}^n = 70000 + 1335441,2 = 1405441,2 \text{ руб}.$$

3 Определяем прибыль предпринимателя через разницу рыночной стоимости объекта-аналога на дату оценки и полученной рыночной стоимостью объекта оценки

$$\text{ПП} = 1300000 - 1405441,2 = -105441,2 \text{ руб}.$$

4 Определяем прибыль предпринимателя в процентах

$$\text{ПП}\% = 105441,2 / 1405441,2 \cdot 100 = -7,5 \%$$

На основании полученного результата видно, что строительство данного объекта недвижимости не выгодно по причине наличия убытков (знак минус).

Решение 2.

Решая данную задачу с использованием дисконтирования денежных потоков приводя будущую стоимость к настоящему времени по формуле 3.4 получим

$$N_1^1 = \frac{350000}{(1+0,18)^1} = 296610,2 \text{ руб}.$$

Увеличение суммы затрат вложенных инвестиций в первый год составит $350000 - 296610,2 = 53389,8$ руб.

$$N_2^2 = 300000 / (1+0,18)^2 = 215455 \text{ руб}.$$

Увеличение суммы затрат вложенных инвестиций во второй год составит $300000 - 215455 = 84545$ руб.

$$N_3^3 = 300000 / (1+0,18)^3 = 182592,82 \text{ руб}.$$

Увеличение суммы затрат вложенных инвестиций в третий год составит $300000 - 182592,82 = 117407,18$ руб.

Следовательно, общая сумма затрат за три года составит

$$N_{\text{дс}} = 350000 + 53389,8 + 300000 + 84545 + 300000 + 117407,18 = 1205338,98 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость объекта оценки вместе с стоимостью земельного участка

$$C_{\text{р}}^{\text{оц}} = C_{\text{р}}^{\text{зу}} + N_{\text{дс}}^{\text{н}} = 70000 + 1205338,98 = 1275338,98 \text{ руб.}$$

Определяем прибыль предпринимателя через разницу рыночной стоимости объекта-аналога на дату оценки и полученной рыночной стоимости объекта оценки

$$\text{ПП} = 1300000 - 1275338,98 = 24661,02 \text{ руб.}$$

Определяем прибыль предпринимателя в процентах

$$\text{ПП}\% = 24661,02 / 1275338,98 \cdot 100 = 1,9 \%$$

Как видно из поученного результата второго варианта решения, несмотря на то, что прибыль имеет место, ее величина (1,9 %) не дает основания, как и в первом случае, считать строительство объекта недвижимости выгодным, а скорее – просто безубыточным с замороженными финансовыми активами.

Пример 3.2

Определить прибыль предпринимателя, по объекту недвижимости индексным методом, если известно, что дата оценки – 10.10.2011 г., цены оценки определены 1.09.2011 г. Объект находится в Минской области. Первоначальная стоимость оцениваемой недвижимости в ценах 1.07.2000 г. составляет 55000000 руб. Общая площадь объекта оценки 1750 м². Настоящая стоимость чистого операционного дохода и реверсии в расчете на 1 м² объекта-аналога составляет 290000 руб. Расчетный показатель инвестиций принимается относительно стоимости восстановления. Рыночная стоимость 1 м² земельного участка составляет 70 руб. Стоимость местоположения определить по площади застройки земельного участка. Площадь застройки объекта оценки составляет 1000 м². Результат перевести на сегодняшний курс белорусского рубля.

Решение

1 Определяем по приложению Г индекс СМР на дату оценки. Он принимается от уровня цен, значение – 3023,096.

2 Определяем индекс СМР от уровня цен, в котором рассчитана первоначальная стоимость объекта оценки. Для нашего примера (по приложению Д) – 450,765.

3 Определяем стоимость застройки земельного участка

$$C_{\text{эс}} = 70 \cdot 1000 = 70\,000 \text{ руб.}$$

4 Определяем индекс $K_{\text{СМР}} = 3023,096 / 450,765 = 6,71$.

5 Определяем восстановительную стоимость объекта оценки в текущих ценах на дату оценки в деноминированных на сегодняшний день рублях: $C_{\text{в}} = 55000000 \cdot 6,71 = 369050000 \text{ руб.}$

6 Определяем рыночную стоимость 1 м² на основании имеющегося объекта оценки.

$$C_{\text{м}^2} = \frac{369050000}{1750} = 210885,7 \text{ руб.}$$

7 Определяем норму прибыли

$$N_{\text{ПП}} = \frac{290000 - 210885,7}{210885,7} \cdot 100 \% = 37 \%$$

8 Определяем прибыль предпринимателя с деноминацией рубля на сегодняшний день

$$\text{ПП} = 369050000 \cdot 0,37 / 10000 = 13654,85 \text{ руб.}$$

Прибыль предпринимателя можно также рассчитать следующим образом:

ПП = Стоимость реверсии.

$$(1 m^2 / b C_B^{M^2} - 1) \cdot 100 \%. \quad (3.8)$$

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОСВЕННЫХ ЗАТРАТ И ВНЕШНЕГО УДОРОЖАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) НЕДВИЖИМОСТИ (УЛУЧШЕНИЙ)

4.1 Определение косвенных затрат объекта (ов) недвижимости

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые – это затраты, которые непосредственно связаны со строительством и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- заработную плату рабочих;
- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – это расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. К ним относятся также и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Исходя из сказанного видно, что косвенные затраты являются дополнительными затратами сверх стоимости строительства по объекту оценки, которые необходимы для его нормального функционирования за срок экспозиции. К ним можно отнести:

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

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

Косвенные затраты можно рассчитать следующими методами:

- прямого расчета;
- сравнительным;
- экспертным и другими.

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

Допускается расчет косвенных затрат с применением прейскурантов, 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 таких затратах.

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 недвижимостью.

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

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

- стоимости восстановления по объекту-аналогу;
- суммы стоимости восстановления и рыночной стоимости (рыночной стоимости в текущем использовании) земельного участка объекта-аналога;

– цене (рыночной стоимости) объекта-аналога и др.

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

Расчет косвенных затрат может выполняться на основе среднерыночной стоимости риэлтерских услуг.

4.2 Определение внешнего удорожания недвижимости

Внешнее удорожание определяется как увеличение стоимости объекта недвижимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект недвижимости. К таким факторам относятся:

- экономические и градообразующие;
- благоприятное изменение экологической ситуации или законодательства;
- непосредственная близость к природным или искусственным объектам, зонам отдыха и туризма, историко-культурным, спортивным и оздоровительным объектам;
- другие элементы инфраструктуры, влияющие на стоимость.

Внешнее удорожание рассчитывается, если положительное влияние вышеперечисленных факторов не было учтено при оценке стоимости земельного участка и прибыли предпринимателя.

Основными методами, которыми рассчитывается внешнее удорожание, являются:

- доходный;
- сравнительный.

Определение внешнего удорожания *доходным* методом основано на капитализации прироста дохода от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание, либо на капитализации прироста дохода, вызванного положительным влиянием внешних факторов на объект недвижимости на дату оценки (в том числе по причине сложившегося на дату оценки более высокого уровня рыночной арендной платы).

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

Внешнее удорожание может рассчитываться другими методами в зависимости от имеющейся информации (макрэкономический анализ, анализ операционной загрузки, стоимость строительства новых объектов и т. д.).

5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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:

- 1) рыночной выборки;
- 2) нормативного срока жизни;
- 3) средневзвешенного износа;
- 4) модифицированным методом экономической жизни;
- 5) нормативного срока жизни;
- 6) разбивки.

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

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

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

Он определяет процентную величину износа объекта оценки на основании рыночных данных о текущих продажах объектов-аналогов.

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

Метод нормативного износа может быть использован в случаях:

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

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

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

Метод средневзвешенного износа рекомендуется применять в случае, если эффективный возраст недвижимого улучшения отличается от его фактического срока службы, а также в случаях, перечисленных ниже.

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

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

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

При этом метод модифицированной жизни используется для неисправимого физического износа, метод разбивки – для определения отдельных видов исправимого физического, накопленного функционального и внешнего износа.

5.1 Метод экономической жизни в расчете накопленного износа объекта недвижимости

Определение накопленного износа объекта оценки методом экономической жизни

$$I_{\text{нак}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{эк}}} \cdot 100 \% , \quad (5.1)$$

где $T_{\text{эф}}$, $T_{\text{эк}}$ – эффективный возраст и экономическая жизнь недвижимых улучшений, лет;

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

Если рассматривать периоды жизни зданий, мы сможем в физическом или нормативном сроке выделить также экономический, эффективный, хронологический и оставшийся экономический сроки. Графическое отражение различных составляющих физического срока жизни здания хорошо видно на рисунке 5.1.

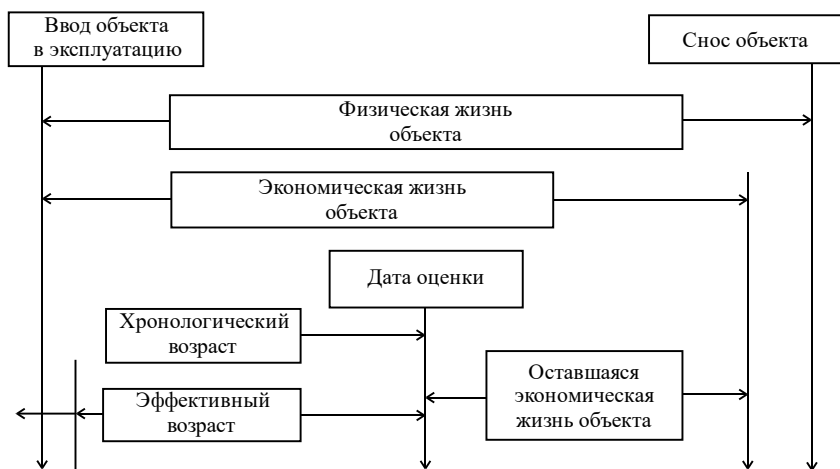


Рисунок 5.1 – Периоды жизни здания, отражающие оценочные его показатели

5.2 Определение накопленного износа методом разбивки

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

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

$$I_{\text{нак}} = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{вн}}, \quad (5.2)$$

где $I_{\text{физ}}$, $I_{\text{функц}}$, $I_{\text{вн}}$ – физический, функциональный, внешний износ недвижимых улучшений, ден. ед., %

Относительная величина накопленного износа недвижимых улучшений может определяться по формулам (5.3) и (5.4):

$$I_{\text{нак}} = \left[(1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функц}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}}) \right] - 1, \quad (5.3)$$

или

$$I_{\text{нак}} = 1 - \left[(1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функц}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}}) \right]. \quad (5.4)$$

Физический износ не может быть более 100 %. Округление относительной величины физического износа производится:

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

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

Процент износа конструктивных элементов объекта оценки определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального осмотра, с установленными в законодательном порядке значениями этих признаков и (или) в соответствии с ТКП 45-1.04-119.

Физический износ методом **разбивки** может определяться в случаях:

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

Исправимый физический износ определяется как стоимость отложенного ремонта по результатам осмотра недвижимых улучшений и их конструктивных элементов, которые подразделяются на *краткоживущие и долгоживущие*.

Краткоживущие – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Долгоживущие – элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Исправимый физический износ «краткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т. д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния.

Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т. е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неисправимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Исправимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Позициями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования.

Стоимость отложенного ремонта (исправимый физический износ) может определяться как:

- сумма произведений относительных величин исправимого физического износа конструктивных элементов и стоимости восстановления (замещения) конструктивных элементов;

- 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 краткоживущих и неисправимого физического износа долгоживущих конструктивных элементов недвижимых улучшений.

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

Неисправимый физический износ краткоживущих (долгоживущих) конструктивных элементов недвижимых улучшений может определяться методами нормативного износа, экономической жизни, модифицированным методом экономической жизни и другими.

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 недвижимых улучшений принимается в соответствии с ТКП 45-1.04-14.

Физический износ недвижимых улучшений методом экспертизы состояния может определяться по шкале экспертных оценок физического износа в случаях:

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

Пример 5.1

Определить накопленный физический износ методом разделения объекта оценки. Стоимость восстановления объекта оценки составляет 1120 млн руб. Фактический срок службы здания 15 лет. Имеющийся удельный вес конструктивных элементов в стоимости восстановления объекта оценки, а также нормативный срок службы и удельный вес затрат на отложенный ремонт от стоимости восстановления конструктивных элементов выразим в виде таблицы 5.1.

Таблица 5.1 – Расчет удельных весов затрат на отложенный ремонт конструктивных элементов

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости восстановления, %	Нормативный срок службы, лет	Удельный вес затрат на отложенный ремонт от стоимости конструктивного элемента, %
Перегородки	10	40	15
Перекрытия	8	50	8
Крыша	5	50	5
Кровля	5	10	
Полы	12	30	20
Окна	5	30	
Двери	4	30	
Отделочные работы	7	5	
Электроосвещение и внутренние сантехнические работы	6	30	25
Итого короткоживущие	62		
Фундаменты	7	100	
Стены	27	100	
Прочие элементы	4	100	
Итого	38		

долгоживущие элементы			
Всего	100		

Решение

1 Определяем стоимость каждого конструктивного элемента в стоимости объекта оценки по формуле

$$C_{ki} = C_k \cdot УД_i. \quad (5.5)$$

где C_{ki} – стоимость восстановления i -го конструктивного элемента, дол.;

C_k – стоимость восстановления объекта оценки после восстановления конструктивного элемента;

$УД_i$ – удельный вес i -го конструктивного элемента в стоимости объекта оценки.

Результаты расчета стоимости восстановления конструктивных элементов приведены в таблице 5.2.

Таблица 5.2 – Расчет стоимости восстановления с учетом конструктивных элементов объекта недвижимости на основании сборника УПВС

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости восстановления, %	Стоимость восстановления конструктивного элемента, руб.
Перегородки	10	11200
Перекрытия	8	89600
Крыша	5	56000
Кровля	5	56000
Полы	12	134400
Окна	5	56000
Двери	4	44800
Отделочные работы	7	78400
Электроосвещение и внутренние сантехнические работы	6	67200
Итого короткоживущие	62	694400
Фундаменты	7	78400
Стены	27	302400
Прочие элементы	4	44800
Итого долгоживущие элементы	38	
Всего	100	1120000

2 Определяем исправимый физический износ объекта оценки.

Исправимый износ конструктивных элементов равен затратам на отложенный ремонт. Исправимый износ объекта оценки, дол., определяется как стоимость отложенного ремонта по формуле

$$И_{\Phi}^n = \sum_{i=1}^n И_{\Phi i}^n = \sum_{i=1}^n \Phi_{\Phi i}^n \cdot C_{Vi} \quad (5.6)$$

где $И_{\Phi i}^n$ – исправимый физический износ i -го конструктивного элемента по объекту оценки, дол.;

$\Phi_{\Phi i}^n$ – исправимый физический износ i -го конструктивного элемента объекту оценки, %;

n – количество конструктивных элементов, по которым необходимо провести ремонтные работы;

C_{Vi} – стоимость восстановления i -го конструктивного элемента, дол.

Результаты расчета исправимого физического износа по исправимым конструктивным элементам сведем в таблицу 5.3.

3 Определяем неисправимый физический износ i -го конструктивного элемента

$$И_{\Phi i}^n = (C_{Vi} - И_{\Phi i}^n) \cdot \frac{T_{\Phi i}}{T_{ni}}, \quad (5.7)$$

где $T_{\Phi i}$, T_{ni} – фактический и нормативный срок службы i -го элемента, лет;

Расчет неисправимого износа по объекту оценки сведем в таблицу 5.4.

Таблица 5.3 – Стоимость исправимого физического износа по конструктивным элементам объекта недвижимости

Конструктивный элемент	Стоимость конструктивного элемента, руб.	Исправимый физический износ конструктивных элементов	
		%	руб.
Перегородки	11200	15	1680
Перекрытия	89600	8	7168
Крыша	56000	5	2800
Кровля	56000		
Полы	134400	20	26880
Окна	56000		
Двери	44800		
Отделочные работы	78400		
Электроосвещение и внутренние сантехнические работы	67200	25	16800
Итого короткоживущие элементы	694400		55328

4 Определяем накопленный физический износ как сумму исправимого и неисправимого физического износа, дол.,

$$I_{\phi}^{\text{нак}} = I_{\phi}^{\text{и}} + I_{\phi}^{\text{н}} = 4583 + 19139.$$

Если неисправимый физический износ получается больше стоимости восстановления, за основу берется стоимость восстановления.

Таблица 5.4 – Определение неисправимого физического износа по неисправным конструктивным элементам

Наименование конструктивного элемента	Стоимость восстановления, руб.	Исправимый физический износ, руб.	$T_{\phi}^{\text{и}}$, лет	$T_{\phi}^{\text{н}}$, лет	Неисправимый физический износ, руб.
Перегородки	11200	1680	15	40	5950
Перекрытия	89600	7168	15	50	24729,6
Крыша	56000	2800	15	50	8400
Кровля	56000		15	10	16800
Полы	134400	26880	15	30	53760
Окна	56000		15	30	28000
Двери	44800		15	30	22400
Отделочные работы	78400		15	5	78400
Электроосвещение и внутренние сантехнические работы	67200	16800	15	30	25200
Итого короткоживущие элементы	694400	55328			263639,6
Фундаменты	78400		15	100	11760
Стены	302400		15	100	45360
Прочие элементы	44800		15	100	6720
Итого долгоживущие элементы					63840
Всего	1120000	5328			327479,6

Таким образом, накопленный физический износ объекта оценки методом разделения равен 23722 руб.

Пример 5.2

Срок экономической жизни объекта оценки составляет 40 лет. Фактический (хронологический) возраст – 15 лет. Определить неисправимый физический износ объекта оценки, если остаточный срок службы (экономической эффективности) равен 10 годам.

Решение

$$I_{\text{из}}^{\text{неис}} = (T_{\text{факт}} + T_{\text{ост}}) / T_{\text{эк}} \cdot 100 \% = (15 + 10) / 40 \cdot 100 \% = 62,5 \%$$

Пример 5.3

Стоимость восстановления объекта оценки составляет 30000 руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 100 лет. Исправимый физический износ составляет 5000 руб. Эффективный возраст – 25 лет. Функциональный и внешний износ отсутствует. Определить накопленный физический износ объекта оценки, если известно, что он введен в эксплуатацию 7 лет назад.

Решение

1 Определяем стоимость восстановления без стоимости исправимого физического износа: $C_{\text{в}}^{\text{бези/и}} = 30000 - 5000 = 25000$ руб.

2 Определяем неисправимый физический износ методом экономической жизни: $T_{\text{ф}}^{\text{н}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{эк}} = 25 / 100 \cdot 100 \% = 25 \%$.

3 Определяем стоимость неисправимого физического износа здания.

$$C_{\text{низ}}^{\text{зд}} = 25000 \cdot 25 \% / 100 = 6250 \text{ руб.}$$

4 Определяем накопленный физический износ: $I_{\text{нак}} = 6250 + 5000 = 11250$ руб.

5.3 Функциональный износ объекта недвижимости

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

Функциональный износ может рассчитываться методами:

- сравнительным;
- доходным;
- разделения и другими.

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

Доходным методом определяется функциональный износ как разница между капитализированным доходом от эксплуатации объекта оценки с

функциональным износом и капитализированным доходом от эксплуатации современного объекта-аналога. Функциональный износ может определяться как настоящая стоимость потерь, вызванных избыточными эксплуатационными расходами.

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

Исправимый функциональный износ подразделяется на недостатки, требующие:

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

Причинами неисправимого функционального износа могут быть недостатки вызванные:

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

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

$$I_{\text{фун}}^{\text{и}} = C_{\text{уз}} - C_{\text{ус}}, \quad (5.8)$$

где $I_{\text{фун}}^{\text{и}}$ – функциональный износ от отсутствия конструктивных элементов, которые должны быть, ден. ед.;

$C_{\text{уз}}$ – стоимость установки или монтажа отсутствующих конструктивных элементов на объекте оценки в условиях эксплуатации, ден. ед.;

$C_{\text{ус}}$ – стоимость установки отсутствующих элементов в процессе строительства, ден. ед.

Неисправимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки

рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Неисправимый функциональный износ от отсутствующего конструктивного элемента, ден. ед., может определяться по формуле

$$I_{\text{фун}}^{\text{н}} = PV(\Delta NOI) - (C_{\text{ун}} + C_{\text{н}}), \quad (5.9)$$

где $PV(\Delta NOI)$ – потеря чистого операционного дохода от отсутствующего элемента, по сравнению с новым, ден. ед.;

$C_{\text{ун}}$ – стоимость установки или монтажа нового элемента, ден. ед.;

$C_{\text{н}}$ – стоимость нового отсутствующего элемента, ден. ед.

Исправимый функциональный износ при замене или модернизации конструктивных элементов

$$I_{\text{фун}}^{\text{и}} = C_{\text{у.об}} + C_{\text{д}} + C_{\text{м}} - \text{ВМ}, \quad (5.10)$$

где $C_{\text{у.об}}$ – стоимость ранее установленного конструктивного элемента с учетом износа, ден. ед.;

$C_{\text{д}}, C_{\text{м}}$ – стоимость демонтажа и монтажа конструктивного элемента, ден. ед.;

ВМ – статочная или утилизационная стоимость возврата материалов, конструктивных элементов, ден. ед.

Неисправимый функциональный износ от недостатков, требующих исключения из стоимости,

$$I_{\text{фун}}^{\text{н}} = PV(\Delta NOI) - (C_{\text{н}} - C_{\text{сущ}}), \quad (5.11)$$

где $C_{\text{н}}, C_{\text{сущ}}$ – стоимость нового и существующего элемента, ден. ед.;

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

Неисправимый функциональный износ от недостатков, требующих исключения из стоимости, может также рассчитываться следующим образом:

$$I_{\text{фун}}^{\text{н}} = C_{\text{и}}, \quad (5.12)$$

где $C_{\text{и}}$ – стоимость недостатка, требующего исключения из стоимости, ден. ед.

Исправимый функциональный износ от наличия сверхулучшений

$$И_{\text{фун}}^{\text{н}} = C_{\text{сy}} + C_{\text{д}} - \text{ВМ}, \quad (5.13)$$

где $C_{\text{сy}}$ – стоимость существующих сверхлучшений с учетом физического износа, ден. ед.

Сверхлучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время не соответствует современным требованиям рыночных стандартов.

Примером сверхлучшений может служить ситуация, когда собственник объекта недвижимости, приспособивая ее под себя, вносил какие-либо изменения для собственного удобства, неадекватные с точки зрения типичного пользователя. К ним можно отнести перепланировку полезной площади помещений под конкретное использование, обусловленное увлечениями владельца или родом его занятий. Устранимый функциональный износ в подобной ситуации определяется текущей стоимостью затрат на приведение измененных элементов к их первоначальному состоянию.

Неисправимый функциональный износ от сверхлучшений

$$И_{\text{фун}}^{\text{н}} = C_{\text{сy}} - (PV(\Delta NOI) - PV(\Delta OE)), \quad (5.14)$$

где $PV(\Delta NOI)$ – капитализированный дополнительный доход от сверхлучшений, ден. ед.;

$PV(\Delta OE)$ – капитализированное увеличение операционных расходов от сверхлучшений, ден. ед.

Оценщик может использовать иные формулы для расчета исправимого или неисправимого функционального износа, если это соответствует полученной информации по объекту оценки и (или) по рынку объектов-аналогов, а также если он может обосновать методику расчета.

Пример 5.3

Определить функциональный износ объекта оценки, вызванный заменой или модернизацией его существующих конструктивных элементов, если известно, что:

- стоимость существующей электропроводки здания требующей замены составляет 12000 руб.;
- физический износ заменяемых элементов электроаппаратуры составляет 4100 руб.;
- удельный вес стоимости возврата материалов составляет 3 %;
- удельный вес демонтажа элементов электроаппаратуры составляет 40 %;
- удельный вес монтажа новой электроаппаратуры от стоимости электромонтажных работ составляет 39 %.

Решение

1 Определяем стоимость возврата материалов при выполнении работ замены электроаппаратуры

$$C_{\text{вз}} = 12000 \cdot 3 \% / 100 = 360 \text{ руб.}$$

2 Определяем стоимость демонтажа элементов электроаппаратуры

$$C_{\text{дм.э}} = 12000 \cdot 40 \% / 100 = 4800 \text{ руб.}$$

3 Определяем стоимость монтажа новой электроаппаратуры от стоимости электромонтажных работ

$$C_{\text{м}} = 12000 \cdot 39 \% / 100 = 4680 \text{ руб.}$$

4 Определяем функциональный износ

$$И_{\text{фн}} = 12000 - 4100 - 360 + 4800 + 4680 = 17020 \text{ руб.}$$

На основании произведенных расчетов функциональный износ объекта оценки составит 17020 руб.

5.3 Определение внешнего износа объекта недвижимости

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Причинами внешнего износа могут являться как общий упадок района, в котором находится объект, так и действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т. д.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам: болотам, очистным сооружениям, железнодорожным станциям, промышленным предприятиям и пр.

Благоприятные и неблагоприятные факторы окружающей среды могут повлиять на стоимость оцениваемой недвижимости в большей мере, чем на аналогичные, но не оцениваемые объекты. Такое влияние непосредственно отражается на мнении оценщика о стоимости объекта и фиксируется в отчете. Когда оценщик в ходе обследования объекта определяет проблемы, связанные с состоянием окружающей среды, он должен выяснить природу и размеры загрязнения на основе собственных исследований или санитарно-экологической экспертизы. В обязанности оценщика также входят рекомендации по проведению детальной экспертизы, если в ходе первоначального обследования были обнаружены различные виды загрязнений. В тех случаях, когда были выявлены проблемы, связанные с загрязнением окружающей среды или ожидаются такие проблемы, оценщик

должен рекомендовать проведение экологической экспертизы до начала процесса оценки.

На оцениваемый объект могут и не оказывать существенного влияния факторы загрязнения среды, хотя на аналогичные, но не оцениваемые в настоящее время объекты это влияние может быть достаточно сильным. В тех случаях, когда в какой-либо местности все объекты недвижимости одинаково подвержены влиянию окружающей среды, проводить дополнительный анализ не целесообразно.

Уменьшение стоимости, связанное с загрязнением окружающей среды, определяется с использованием методов, аналогичных методам определения износа. Например, стоимость удаления токсичных отходов может быть связана со стоимостью ремонта объекта, т. е. стоимостью устранимых дефектов.

Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого объекта.

Для определения внешнего износа могут применяться методы:

- доходный;
- сравнительного анализа;
- срока экономической жизни.

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

Определение внешнего износа сравнительным методом основано на сравнении цен или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого объекта.

Внешний износ может рассчитываться другими методами в зависимости от имеющейся информации (макрэкономический анализ, анализ операционной загрузки, стоимость строительства новых объектов и другие).

Если объект оценки введен в эксплуатацию менее десяти лет назад, внешний износ может определяться путем сравнения стоимости нового строительства объекта-аналога и рыночной стоимости объекта-аналога при условии, что местоположение объекта оценки аналогично местоположению объекта-аналога и объемно-планировочные показатели объект оценки и объекта-аналога сопоставимы.

При расчете итоговой стоимости комплекса рыночная стоимость земельного участка прибыль предпринимателя и косвенные затраты рассчитываются на комплекс в целом. При расчете прибыли предпринимателя методом индекса прибыли и методом выделения внешнее удорожание не рассчитывается.

Если результатом независимой оценки является первоначальная стоимость недвижимых улучшений, она определяется на дату ввода в эксплуатацию недвижимых улучшений или приобретения (безвозмездной передачи).

Если результатом независимой оценки является остаточная стоимость недвижимых улучшений, она определяется по формуле

$$V = V_{\text{в}} - \text{АД}, \quad (5.15)$$

где $V_{\text{в}}$ – стоимость восстановления или стоимость замещения недвижимых улучшений, ден. ед.;

АД – накопленный износ недвижимых улучшений, ден. ед.

Остаточная стоимость сооружений и инженерных сетей, расположенных в земле и (или) недоступных для осмотра, определяется как стоимость восстановления или стоимость замещения за минусом физического износа, но не менее 10 % от стоимости восстановления или замещения. *При этом физический износ рассчитывается методом нормативного износа.*

Стоимость неотделимых улучшений исключается из стоимости объекта недвижимости, если они выполнены в арендуемом объекте недвижимости за счет собственных средств арендатора при наличии согласия арендодателя на производство арендатором неотделимых улучшений и в договоре аренды предусмотрено право арендатора на получение компенсации стоимости таких улучшений по окончании срока аренды. В этом случае определяется остаточная стоимость отдельных и неотделимых улучшений на дату оценки.

Остаточная (балансовая) стоимость недвижимых улучшений с учетом переоценок по данным бухгалтерского учета юридического лица или отраженная в книге учета индивидуального предпринимателя рассчитывается по формуле

$$C_{\text{ост}} = \text{ПС} - A_{\text{нак}}, \quad (5.16)$$

где ПС – переоцененная стоимость недвижимых улучшений по данным бухгалтерского учета юридического лица или индивидуального предпринимателя в ценах на дату последней переоценки или первоначальная стоимость на дату ввода в эксплуатацию после даты последней переоценки, ден. ед.;

$A_{\text{нак}}$ – накопленная амортизация объекта оценки по данным бухгалтерского учета или отраженная в книге учета индивидуального предпринимателя на дату оценки в ценах на дату последней переоценки или на дату ввода в эксплуатацию для недвижимых улучшений, поставленных на баланс после последней переоценки, ден. ед.

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

размере 10 % от переоцененной стоимости.

При определении стоимости доли в имущественном праве на объект недвижимости, стоимость доли в праве рассчитывается с учетом имущественных прав на земельный участок и недвижимые улучшения, а также возможности или невозможности осуществления раздела объекта недвижимости на два или более объекта недвижимости, вычленения изолированного помещения из капитального строения, определения порядка пользования изолированным помещением в капитальном строении.

6 ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Аннуитет – серия равновеликих платежей, регулярно производимых или получаемых в течение срока прогноза.

Актив – ресурс, который находится во владении, пользовании, распоряжении или под управлением юридического или физического лица.

Активы – имущество, в том числе имущественные права, исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, учитываемые организацией в результате хозяйственных операций.

Базовый год – период времени, за который принимаются данные для составления первого года прогноза в реконструированном отчете о доходах (СТБ 52.0.02).

Благоустройство – совокупность работ или затрат, осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий на объекте недвижимости (СТБ 52.0.02).

Примечание – К благоустройству относятся: инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммуникационных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения, расчистка, осушение, озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижение уровня шума и др.

Вспомогательные улучшения – объекты подсобного и обслуживающего назначения (СТБ 52.0.02).

Долгоживущие конструктивные элементы – конструктивные элементы, нормативный срок службы которых совпадает с нормативным сроком службы недвижимого улучшения (СТБ 52.0.02).

Примечание – Долгоживущие конструктивные элементы могут выделяться в улучшениях, не являющихся недвижимыми.

Единый объект недвижимого имущества – совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них (далее – объект недвижимости) (СТБ 52.0.02).

Примечание – Для оценки стоимости к объекту недвижимости могут приравниваться улучшения с передаваемыми имущественными правами на земельный участок. Например, если оцениваются сборно-разборные торговые павильоны, расположенные на земельном участке, который предназначен для обслуживания данных торговых павильонов.

Совокупность земельного участка с незаконсервированным, незарегистрированным в установленном порядке не завершенным строительством объектом на нём может оцениваться в предположении, что это объект

недвижимости.

Жилой дом – здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями (СТБ 52.0.02).

Законченный строительством объект – построенный (реконструированный, реставрированный, благоустроенный) в соответствии с проектно-сметной документацией и принятый в эксплуатацию в установленном порядке объект (СТБ 52.0.02).

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (СТБ 52.0.02).

Примечание – Если права на земельный участок не оформлены, то оценка стоимости объекта недвижимости может осуществляться с предполагаемыми правами на земельный участок.

Инженерные сети – трубопроводы, кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, промышленных предприятий и в зданиях, или линейные сооружения с технологическими устройствами на них, предназначенные для транспортирования жидкости, газов, передачи энергии, сигналов (СТБ 52.0.02).

Исправимый физический износ – физический износ, устранение которого технически возможно и (или) затраты на его устранение меньше, чем добавленная стоимость улучшений.

Исправимый функциональный износ – износ, вызванный функциональными недостатками, устранение которых технически возможно и (или) затраты на его устранение меньше, чем добавленная стоимость улучшений (СТБ 52.0.02).

Индексы изменения стоимости в строительстве; индексы изменения цен в строительстве; индексы изменения затрат в строительстве – отношения текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным стоимостным показателям на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов или их отдельные калькуляционные составляющие (СТБ 52.0.02).

Классификация объектов оценки – система группировки объектов оценки по определенным принципам путем их распределения по отличительным признакам и по применению единой процедуры оценки стоимости.

Коэффициент торможения (коэффициент Чилтона) – коэффициент, который показывает меру отставания изменений цен (стоимости) от изменений количественных характеристик объекта оценки (объекта-аналога) (далее – коэффициент торможения).

Капитальное строение – любой объект на земле, над землей или под

землей, законченный строительством, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно; назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества прав на него и сделок с ним.

Примечание – К капитальным строениям относятся здания, сооружения, инженерные сети и (или) их элементы.

Краткоживущие конструктивные элементы – конструктивные элементы, нормативный срок службы которых меньше нормативного срока службы недвижимого улучшения в целом (СТБ 52.0.02).

Капитальный ремонт – ремонт, связанный с восстановлением основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств капитальных строений, утраченных в процессе эксплуатации.

Примечание – Краткоживущие конструктивные элементы могут выделяться в улучшениях, не являющихся недвижимыми.

Улучшения – все изменения, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию единого объекта недвижимого имущества или его элементов.

Не завершенный строительством объект – любой объект, предназначенный для длительной эксплуатации, строительство которого продолжается, временно приостановлено, законсервировано или прекращено (СТБ 52.0.02).

Примечание – Не завершенные строительством объекты можно подразделить на незавершенные законсервированные капитальные строения и незавершенные не законсервированные капитальные строения.

Незавершенное законсервированное капитальное строение – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Незавершенное не законсервированное капитальное строение – объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого не описаны в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Недвижимые улучшения – все объекты, являющиеся результатом

деятельности человека и прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (СТБ 52.0.02).

Примечание – К недвижимым улучшениям относятся многолетние насаждения, капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения, элементы капитальных строений.

Нормативный срок службы улучшения – срок службы улучшения, установленный в соответствии с законодательством.

Нормативный срок службы конструктивных элементов – период времени, установленный техническими нормативными правовыми актами, после которого конструктивные элементы улучшений должны быть заменены.

Неисправимый физический износ – физический износ, устранение которого технически невозможно и (или) затраты на его устранение равны или больше, чем добавленная стоимость улучшений (СТБ 52.0.02).

Неисправимый функциональный износ – износ, вызванный функциональными недостатками, устранение которых технически невозможно и (или) затраты на его устранение равны или больше, чем добавленная стоимость улучшений (СТБ 52.0.02).

Основное улучшение – основной объект строительства, имеющий вспомогательные улучшения, связанные с ним общим назначением (СТБ 52.0.02).

Оставшийся срок экономической жизни здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Прочие объекты – сборно-разборные и передвижные здания и сооружения, временные здания, сооружения, инженерные сети и другие улучшения (СТБ 52.0.02).

Реконструкция – совокупность работ и мероприятий, направленных на улучшение функционирования или использование по новому назначению капитального строения (здания, сооружения), вызывающих изменение строительного объема или общей площади капитального строения (здания, сооружения) либо мощности (вместимости, пропускной способности) или назначения (включая отдельные помещения) с изменением нормативных требований.

Ремонт – совокупность работ и мероприятий по восстановлению работоспособности или исправности капитального строения (здания, сооружения), его элементов и частей, включая строительные конструкции и инженерное оборудование, утраченных в процессе эксплуатации, не попадающих под определение реконструкции.

Сооружение – объемная, плоскостная или линейная строительная система, смонтированная на фундаменте или под землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и

предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и т. д., или единичный продукт строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций (СТБ 52.0.02).

Срок службы улучшения – период времени, после которого улучшение окончательно прекращает выполнение закрепленных за ними функций.

Срок прогноза – период времени, в течение которого планируется получение денежного потока от использования объекта недвижимости (СТБ 52.0.02).

Текущий ремонт – Ремонт, который производится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений конструкций и инженерного оборудования капитального строения.

Улучшения отделимые (отделимые улучшения) – улучшения, которые могут быть отделены от объекта оценки без причинения несоизмеримого ущерба его назначению и (или) нарушения его целостности.

Примечание – Улучшения могут быть отделимыми и неотделимыми, законченными строительством и не завершенными строительством, основными и вспомогательными. К улучшениям относятся недвижимые улучшения и прочие объекты.

Улучшения неотделимые (неотделимые улучшения) – улучшения, которые невозможно отделить от объекта оценки без несоизмеримого ущерба его назначению и (или) нарушения его целостности.

Фактический срок службы улучшения – период времени от даты приемки улучшения в эксплуатацию до даты оценки.

Факторы оценки – экономические, физические и другие факторы, существенно влияющие на стоимость (цену) земельного участка.

Фактический срок службы конструктивных элементов – период времени, в течение которого конструктивные элементы улучшений выполняли свои функции до даты оценки (СТБ 52.0.02).

Физическая жизнь здания – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст – период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Элементы объекта недвижимости – земельный участок, недвижимые

улучшения, их доли в объекте недвижимости, вложения в недвижимые улучшения.

Элементы капитального строения – части, элементы, которые можно выделить в капитальном строении, в том числе строительные системы, имеющие только несущие конструкции, конструкции, общие для всех частей, набор необходимых инженерных сетей и отделки.

Примечание – Элементами капитального строения являются помещения, в т. ч. изолированные, машино-места, благоустройство, долгоживущие конструктивные элементы, краткоживущие конструктивные элементы, вложения в капитальные строения и др.

Экономическая жизнь – определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст – рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может быть больше или меньше хронологического. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(справочное)

**Форма расчета величины физического износа объекта оценки
методом средневзвешенного износа**

Объект оценки _____

Дата осмотра _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов объекта оценки	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния	Удельный вес элементов, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес с поправками, %	Приведенный удельный вес, %	Физический износ, %	Средневзвешенный износ, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Итого</i> физический износ объекта оценки, %									
<i>Итого</i> физический износ объекта оценки в ценах на _____ дату оценки									

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
(справочное)

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

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Износ, %
Новое, отличное	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0–50
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20–35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого текущего ремонта или замены отдельных краткосрочных конструктивных элементов (частей), таких как кровля, проемы, полы, сантехнические и электротехнические устройства и другие	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 эксплуатирующиеся и имеющие незначительные разрушения или отсутствие краткосрочных 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 неэксплуатирующееся и имеющее значительные разрушения или отсутствие долгоживущих конструктивных элементов; либо физический возраст которого превышает срок его экономической жизни	70–75
Непригодное к эксплуатации	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков свыше 85 % от стоимости восстановления или стоимости замещения; в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; либо опасное для пребывания человека; либо полностью разрушенное; либо подлежащее сносу вследствие непригодности к эксплуатации	80 и более

ПРИЛОЖЕНИЕ В
(справочное)

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

Состояние здания	Характеристика фактического состояния здания	Износ, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0–15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, конструктивные элементы которого в хорошем состоянии; либо полностью отремонтированное, либо реконструированное	20–35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, пригодное для дальнейшей эксплуатации, требующее: текущего ремонта (покраски, побелки, частичной штукатурки, антикоррозийного покрытия, выравнивания и др.) или замены отдельных конструктивных элементов (частей), таких как элементы кладки, обшивки, покрытий, ограждающих конструкций, оборудования; значительного ремонта несущих конструктивных элементов (частей), таких как фундамент, каркас, колонны, фермы, стены, покрытия и др.	40–65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо восстановления, либо реконструкции, затраты на которые составляют 60 % и более от стоимости восстановления или стоимости замещения, либо не эксплуатирующиеся и имеющее значительные разрушения или отсутствие конструктивных элементов. либо опасное для пребывания человека, либо ветхое или полностью разрушенное, либо подлежащее сносу вследствие непригодности к эксплуатации, либо в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов	70–90

ПРИЛОЖЕНИЕ Г
(справочное)

**Общие индексы изменения стоимости строительного-монтажных работ
с учетом материальных ресурсов по областям и г. Минску**

Таблица Г1 – Данные по месяцам оценки

Месяц	Область						г. Минск
	Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская	
В базисных ценах 1991 года							
Январь	2394,069	2387,380	2346,845	2417,895	2445,399	2339,346	2351,184
Февраль	2457,759	2459,970	2411,447	2487,442	2516,417	2406,418	2421,241
Март	2425,644	2420,987	2379,254	2468,395	2476,991	2388,342	2397,442
Апрель	2510,087	2504,346	2451,544	2550,816	2573,129	2463,572	2470,215
Май	2526,174	2522,271	2469,917	2573,656	2594,771	2482,864	2480,006
Июнь	2553,310	2550,970	2497,661	2602,300	2623,839	2510,624	2506,241
Июль	2734,925	2734,359	2639,788	2740,518	2814,724	2651,926	2712,489
Август	2901,233	2913,172	2794,575	2913,301	3023,096	2828,095	2890,093
Сентябрь	3078,734	3181,196	2992,527	3111,798	3277,896	3026,201	3101,871
Октябрь	3544,273	3517,207	3364,774	3560,458	3664,558	3440,031	3638,268
Ноябрь	4032,724	4025,038	3894,146	4159,961	4137,436	3930,058	4171,086
Декабрь							
В базисных ценах 2006 года							
Январь	1,880	1,936	1,907	1,883	1,899	1,904	1,848
Февраль	1,9296	1,9916	1,9596	1,9387	1,9519	1,9565	1,9010
Март	1,8936	1,9652	1,9323	1,9122	1,9075	1,9486	1,8830
Апрель	1,9515	2,0328	1,9903	1,9725	1,9793	2,0061	1,9375
Май	1,9554	2,0397	1,9959	1,9800	1,9859	2,0132	1,9426
Июнь	1,9762	2,0615	2,0172	2,0011	2,0070	2,0347	1,9632
Июль	2,1086	2,2049	2,1277	2,0926	2,1419	2,1556	2,1265
Август	2,2488	2,3581	2,2604	2,2349	2,3102	2,3060	2,2751
Сентябрь	2,4387	2,5743	2,4533	2,4358	2,4929	2,5050	2,5103
Октябрь	2,7915	2,9226	2,8103	2,8000	2,8646	2,8932	2,8935
Ноябрь	3,1911	3,3703	3,2650	3,2948	3,2442	3,3182	3,3245
Декабрь							

Таблица Г2 – Данные по месяцам оценки для работ, не освобождаемых от налога на добавленную стоимость

Год, месяц	Область						г. Минск	
	Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская		
2000	январь	138,245	135,324	136,874	139,063	138,318	137,480	140,282
	февраль	146,409	143,348	144,935	147,269	146,544	145,658	148,452
	март	153,249	150,084	151,704	154,137	153,467	152,517	155,297
	апрель	164,964	163,964	165,984	166,420	167,939	165,236	168,671
	май	223,124	219,721	226,212	230,411	231,578	229,284	235,243
	июнь	241,909	239,240	242,476	254,787	248,645	250,438	252,756
	июль	258,950	260,864	261,615	271,288	263,528	266,596	267,491
	август	289,328	282,244	285,205	294,094	284,353	293,189	287,780
	сентябрь	305,030	300,808	309,835	313,367	303,262	311,159	309,016
	октябрь	330,991	327,145	339,593	340,110	331,499	337,735	335,817
	ноябрь	357,828	361,644	369,966	361,840	361,687	364,402	363,266
	декабрь	379,124	385,760	394,089	390,798	380,813	389,837	388,256
2001	январь	396,231	403,314	414,359	412,821	395,006	411,164	405,215
	февраль	426,297	433,311	444,042	439,944	429,267	438,845	441,671
	март	431,462	437,422	446,131	442,365	431,391	442,845	440,160
	апрель	638,619	439,972	449,725	453,079	438,972	447,245	445,296
	май	442,302	443,992	449,999	456,617	441,550	449,006	446,685
	июнь	452,294	454,183	456,900	467,291	450,765	457,832	454,765
	июль	456,187	459,134	464,995	469,724	454,065	461,698	460,830
	август	459,673	461,699	472,590	474,945	458,244	466,019	467,785
	сентябрь	462,744	466,132	475,207	481,341	462,545	468,277	476,182
	октябрь	470,561	474,330	478,039	488,264	468,975	476,156	487,847
	ноябрь	496,233	496,473	499,244	510,998	490,780	496,781	507,982
	декабрь	138,245	135,324	136,874	139,063	138,318	137,480	140,282
2002	январь	525,938	527,860	525,616	544,528	516,124	521,709	537,567
	февраль	534,798	539,543	541,169	556,493	531,085	534,363	551,667
	март	550,147	547,523	552,780	566,330	535,694	540,599	554,850
	апрель	562,804	558,705	563,024	580,584	547,589	548,670	560,542
	май	570,143	564,665	572,974	591,139	555,887	554,756	573,348
	июнь	578,803	572,675	578,793	595,587	565,713	564,398	585,354
	июль	592,638	587,048	592,057	609,272	579,273	574,050	594,915
	август	604,200	598,316	607,287	621,839	591,765	586,680	608,613
	сентябрь	630,871	621,168	632,413	649,027	616,346	607,099	630,863
	октябрь	646,900	628,656	638,499	656,459	621,346	614,478	639,321
	ноябрь	649,340	630,377	637,784	656,028	620,067	611,269	645,945
	декабрь	673,593	653,236	662,273	679,755	643,938	670,590	670,590
январь	525,938	527,860	525,616	544,528	516,124	521,709	537,567	

ПРИЛОЖЕНИЕ Д
(справочное)

**Коэффициенты пересчета СМР нежилых объектов недвижимости
с учётом отраслей промышленности**

Таблица Д1 – Коэффициенты по отраслям промышленности

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ для Республики Беларусь
Автомобильный транспорт	1,94
Винодельческая промышленность	1,98
Мукомольно-крупяная промышленность	1,93
Рыбная промышленность	1,92
Сахарная промышленность	1,94
Спиртовая промышленность	1,98
Хлопчатобумажная промышленность	1,97

**Коэффициенты пересчета СМР при оценке
нежилых объектов недвижимости различных**

Таблица Д2 – Коэффициенты по годам оценки

Коэффициент	Значение
Перевода в цены 1984 г.	1,2
Территориальный	0,99
Изменения стоимости зданий и сооружений: на 01.06.1992 г.	14,5
01.01.1993 г.	19,8414
01.01.1994 г.	4,9
01.01.1995 г.	11,9
01.01.1996 г.	2,7889
01.01.1997 г.	1,32
01.01.1998 г.	1,7872
01.01.2000 г.	12,06170
01.01.2001 г.	3,3404
01.01.2002 г.	1,3057
01.01.2003 г.	1,3232
01.01.2004 г.	1,3123
01.01.2005 г.	1,2461
01.01.2006 г.	1,1392

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 г. № 615. – Минск, 2006 г.
- 2 Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь : утв. Указом Президента Респ. Беларусь от 13.10.2006 г. № 615.
- 3 СТБ/ОР 52.0.01–2011. Госстандарт Республики Беларусь «Оценка стоимости объект гражданских прав. Общие положения» / НПРУП «Белорусский государственный институт стандартизации и сертификации» (БелГИИС) – Минск 2011. – С. 26
- 4 СТБ/ОР 52.1.01–2017 Госстандарт Республики Беларусь «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». / НПРУП «Белорусский государственный институт стандартизации и сертификации» (БелГИИС) – Минск 2017. – 17 с.
- 5 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машиномест, как объектов недвижимого имущества : технический кодекс установившейся практики в РБ ТКП 52.3.-2015 (33520) – Минск : Госкомимущество, 2012. – 92 с.
- 6 **Марченко А. В.** Экономика и управление недвижимостью : Учеб. пособие / А. В. Марченко. – 3-е изд. перераб. и доп. – Ростов н/Д : Феникс, 2010. – 352 с.
- 7 **Белокрылова О. С.** Экономика недвижимости : учеб. / О. С. Белокрылова. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 378 с.

Учебное издание

ЧИРКОВ Валерий Иванович
ВАСИЛЬЕВ Александр Анатольевич

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Учебно-методическое пособие по дисциплине
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Редактор А. А. Павлюченкова
Технический редактор В. Н. Кучерова
Компьютерная верстка А. В. Рычков

Подписано в печать 12.10.2009 г. Формат 60×84¹/₁₆.
Бумага офсетная. Гарнитура Times. Печать на ризографе.
Усл. печ. л. 1,63. Уч.-изд. л. 1,52. Тираж 50 экз.
Зак. № . Изд. № 101
Издатель

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА И КОММУНИКАЦИЙ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**

Кафедра «Промышленные и гражданские сооружения»

В. И. ЧИРКОВ, А. А. ВАСИЛЬЕВ

**ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Учебно-методическое пособие
для студентов строительных специальностей

Гомель 2017

