Об утверждении Стандарта оценки "Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд"

Утративший силу

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 28 июня 2012 года № 240. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 19 июля 2012 года № 7807. Утратил силу приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 октября 2018 года № 878 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования)

Сноска. Утратил силу приказом Министра финансов РК от 03.10.2018 № 878 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

В соответствии со статьей 19 Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", **ПРИКАЗЫВАЮ**:

1. Утвердить прилагаемый Стандарт оценки "Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд".

2. Комитету регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа и его официальное опубликование;

2) принять меры по размещению настоящего приказа на Интернет-ресурсе Министерства юстиции Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Вице-министра юстиции Республики Казахстан Куставлетова Д.Р. и председателя Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан Ногайбекова К.Т.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр Б. Имашев

Утвержден
приказом Министра юстиции
Республики Казахстан
от 28 июня 2012 года № 240

Стандарт оценки
"Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд"
1. Общие положения

1. Настоящий Стандарт оценки отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (далее - Стандарт) разработан на основании Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, Законом Республики Казахстан от 1 марта 2011 года "О государственном имуществе", государственными и международными стандартами оценки и обязателен для применения на территории Республики Казахстан.

2. В настоящем стандарте использованы следующие термины и определения:

земельное улучшение - результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.);

недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

3. Оценка стоимости объектов недвижимости, включая право собственности или право пользования на земельный участок, проводится в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года;

Законом Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан";

Закона Республики Казахстан от 1 марта 2011 года "О государственном имуществе";

Стандартом оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" утвержденной приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 9 декабря 2010 года № 326 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 декабря 2010 года № 6687);

Стандартом оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов" утвержденной приказом и. о . Министра юстиции Республики Казахстан от 29 июня 2011 года № 244 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 12 августа 2011 года № 7115);

Стандартом оценки "Базы и типы стоимости" утвержденной приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 29 июня 2011 года № 243 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 12 августа 2011 года № 7114);

Требование к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденной приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 9 декабря 2010 года № 327 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 декабря 2010 года № 6688);

Международными стандартами оценки и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

2. Оценка стоимости земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

4. При проведении оценки изымаемого для государственных нужд имущества установлению подлежит рыночная стоимость данного имущества без учета ее изменения в результате принятия постановления об изъятии имущества, определяемая независимым оценщиком на момент получения собственником или

негосударственным землепользователем уведомления о педстоящем принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

5. В настоящем Стандарте перечислены подходы применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения и выкупаемых для государственных нужд.

6. Оценщик использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из ниже перечисленных подходов к оценке, с учетом объема и достоверности доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: разумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость объект на конкретном рынке.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его использования. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Подход основывается на принципе ожидания, то есть разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод. Применение доходного подхода требует тщательного анализа экономических условий и тенденций, влияющих на уровень доходности недвижимости в районе размещения объекта оценки, а также использования таких процедур как дисконтирование и капитализация.

Затратный подход применяется лишь для определения стоимости земельных улучшений и не имеет самостоятельного значения для оценки земли. Он основывается на предпосылке, что затраты на приобретение земельного участка и его улучшение не превысят цену на конкретном рынке за уже улучшенный земельный участок с аналогичными по назначению и качеству земельными

улучшениями. Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости воспроизводства или замещения земельных улучшений и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

3. Определение убытков, причиненных собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

7. Под убытками, связанными с изъятием земельного участка, подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право собственности которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право собственности не было нарушено (упущенная выгода).

8. Реальный ущерб подразумевает расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право собственности которого нарушено в результате изъятия имущества для государственных нужд, утрата или повреждение его имущества. Размер реального ущерба определяется на основании платежных документов, предоставленных собственником или при их отсутствии по среднерыночным ценам на подобные расходы (услуги) (транспортные услуги на переезд, услуги риэлтора, услуги на регистрацию приобретаемого, взамен изъятого для государственных нужд, имущества и т.д.).

9. Определение размера убытков, которые несут собственник и землепользователь недвижимого имущества, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения:

сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на недвижимое имущество в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств по достоверным и официальным данным в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

сумм недополученных доходов обладателей прав на недвижимое имущество в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами,

которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

10. Для определения размера убытков, причиненных обладателям прав на недвижимое имущество, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Республики Казахстан и договоров, заключенных обладателями прав на недвижимое имущество, с третьими лицами, на предмет:

установления видов и размера обязательств, которые понесут обладатели прав на недвижимое имущество в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия земельного участка для государственных нужд;

установления видов и размера доходов, которые обладатели прав на недвижимое имущество неполучили в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия земельного участка для государственных нужд.

11. Определение упущенной выгоды - расчет размера неполученного дохода, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. Осуществляется на базе анализа финансово-хозяйственной деятельности собственника или негосударственного землепользователя. В результате анализа выявляется состав видов деятельности, к ведению которых возникают препятствия в результате нарушения прав обладателей прав на земельные участки, определяется наибольшая вероятность условий использования земельного участка обладателями прав на земельные участки и уровень критичности таких препятствий для ведения деятельности в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

12. Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования на дату оценки (функция текущей стоимости аннуитета) будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства чистых годовых денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

13. Расчет денежных потоков (чистых годовых доходов) следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средней цены продукции, среднего уровня рентабельности, средней производительности (урожайности), себестоимость продукции и т.д.) в которой осуществлял деятельность собственник изымаемого имущества.

14. Период восстановления нарушенного производства (период дисконтирования неполученных чистых годовых денежных потоков) определяется с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, технологических карт растениеводства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

15. Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд осуществляется способами, определенными Методикой по определению стоимости отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, согласно приложению к настоящему Стандарту.

Сноска. Стандарт оценки дополнен пунктом 15 в соответствии с приказом Министра юстиции РК от 05.11.2014 № 310 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение
к Стандарту оценки "Оценка
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд"

Методика
по определению стоимости отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

Сноска. Стандарт оценки дополнен Методикой в соответствии с приказом Министра юстиции РК от 05.11.2014 № 310 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Общие положения

1. Настоящая Методика по определению стоимости отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (далее - Методика) устанавливает способ определения стоимости отчуждаемого для

государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

2. Предметом исследования объектов недвижимости в рамках данной методики являются фактические данные, устанавливаемые с целью определения стоимости отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

3. В настоящей Методике используются следующие понятия:

1) альтернативное использование - возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования , и рассматриваются во время анализа наиболее эффективного использования объекта;

2) внешний (экономический) износ - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

3) дата определения стоимости - день или период времени, на который определяется возможная рыночная стоимость или иная стоимость объекта;

4) доходный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем;

5) затратный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения исследуемого объекта с учетом износа;

6) земельное улучшение - результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.);

7) иная стоимость – иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды, которой устанавливаются стандартами оценки;

8) ликвидационная стоимость - стоимость объекта недвижимости в случае, если объект недвижимости должен быть отчужден в срок, меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

9) лицо, осуществляющее определение стоимости недвижимости - судебный эксперт, лицо действующее на основании лицензии, оценщик;

10) наилучшее и наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, которое законно, физически возможно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей рыночной стоимости;

11) недвижимость - физические объекты, а именно земельные участки, здания , сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящееся к недвижимости в соответствии с законодательными актами;

12) обременение (лежащее на имуществе) - любое ограничение права на имущество, возникшее в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан или соглашением сторон и выражающееся в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и (или) распоряжение имуществом;

13) объекты незавершенного строительства - строения, сооружения или передающие устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

14) остаточный срок экономической жизни объектов оценки - срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

15) передающие устройства - земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и т.п. любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи и т.п.);

16) рентный доход (земельная рента) - доход, который может быть получен с земли как средства производства в зависимости от качества и местоположения земельного участка. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

17) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект, а другая сторона не обязана приобретать;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

18) сервитут - право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и иных нужд;

19) сооружения - земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и т.п.);

20) специализированное имущество - имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами;

21) сопоставимые данные - данные, используемые при анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и др.;

22) сравнительный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе продаж объектов-аналогов и сопоставления с исследуемым объектом для внесения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними;

23) срок экономической жизни земельных улучшений - период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

24) стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) - это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки;

25) стоимость замещения (замещающая стоимость) - это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой;

26) стоимость при существующем использовании - стоимость объекта недвижимости, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

27) строения - земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и т.п.;

28) тренд - индекс изменения стоимости объекта за хронологический срок жизни;

29) утилизационная стоимость - стоимость объекта недвижимости, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта;

30) учетная (балансовая) стоимость - это первоначальная или текущая стоимость объектов недвижимости (за вычетом суммы накопленной амортизации), по которой они отражены в бухгалтерском балансе (учете) на отчетную дату;

31) фактический возраст земельных улучшений - период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты исследования;

32) физический износ - потеря стоимости объекта вследствие повреждений, вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации , ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

33) функциональный износ - потеря стоимости объекта в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

34) чистый операционный доход - доход, который определяется как разность между валовым доходом и операционными затратами;

35) элементы сравнения - конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости;

36) эффективный (действительный) возраст - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Базируется на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от фактического возраста в большую или меньшую сторону.

2. Объекты определения стоимости

4. К объектам определения стоимости относятся:

1) участки земли, занятые улучшениями или незанятые земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения;

2) здания и сооружения, включая внутренние инженерные сети и системы, а также оборудование, обеспечивающее функционирование зданий и сооружений;

3) объекты незавершенного строительства;

4) передающие устройства.

5. Документы, предоставляемые для определения стоимости:

1) материалы уголовного, гражданского и административного дела;

2) правоустанавливающие документы;

3) инвентаризационные дела, технические паспорта, паспорта, акты на право собственности (право временного возмездного землепользования) на земельные участки;

4) проектно-сметная документация на объекты строительства;

5) сведения о продажах объектов, аналогичных исследуемому объекту, на дату определения стоимости;

6) сведения о техническом состоянии исследуемого объекта на дату определения стоимости;

7) другие документы, содержащие необходимую информацию для определения стоимости.

6. Задачи, решаемые в рамках определения стоимости, относятся к задачам диагностического (в том числе классификационного) и ситуационного характера.

При определении стоимости чаще всего ставится вопрос по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

3. Методы определения стоимости недвижимости

7. При определении стоимости недвижимости используются методы затратного, сравнительного и доходного подходов.

При наличии достаточного количества информации для определения стоимости необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы.

Определение стоимости недвижимости включает:

1) ознакомление с предоставленными материалами (инвентаризационные дела, технические паспорта, паспорта, акты на право собственности (право временного возмездного землепользования) на земельный участок, проектно-сметная документация и другие документы);

2) вынесение ходатайств:

о предоставлении дополнительных документов, в случае, если предоставленные документы недостаточны для производства определения стоимости;

о решении организационных вопросов, связанных с выездом лица производящего определение стоимости недвижимости с целью осмотра объекта;

о решении организационных вопросов, связанных с привлечением специалистов, с проведением вскрышных работ и другие вопросы;

3) проведение осмотра и фотографирование объектов;

4) анализ и обработка данных:

документов, иных сведений об объекте недвижимости;

общий анализ социально-экономической и экологической обстановки в месте расположения объекта;

анализ спроса и предложения на аналогичное имущество;

анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;

5) выбор подходов и методов выполнения расчетов по установлению стоимости объекта недвижимости различными методами в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

4. Метод затратного подхода

8. Определение стоимости недвижимости методами затратного подхода производится в следующей последовательности:

1) определяется стоимость участка земли;

2) определяется полная стоимость строительства;

3) определяется величина накопленного износа.

9. Стоимость методами затратного подхода $С_{затр}$ определяется как сумма стоимости участка земли $С_{зу}$ и полной стоимости строительства $С_{пс}$ с учетом накопленного износа $И_{накопл}$ по формуле:

$$С_{затр} = С_{зу} + С_{пс} - И_{накопл}$$

10. Определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода производится в следующей последовательности:

1) анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;

2) определение подходящих единиц сравнения;

3) выделение необходимых элементов сравнения;

4) проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

5) приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта исследования.

Критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

11. Определение стоимости недвижимости методами доходного подхода производится в следующей последовательности:

1) прогнозирование будущих доходов, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

2) конвертация будущих доходов в настоящую стоимость с помощью методов капитализации.

Для пересчета будущих доходов применяют два метода капитализации, различающиеся исходными предпосылками - метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтированных денежных потоков).

12. При согласовании результатов исследования три подхода к определению стоимости независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. На практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов исследования, которое производится методом анализа иерархий, либо другим приемлемым для данного исследования математическим методом.

13. Установление стоимости объектов недвижимости производится путем применения методов, сгруппированных в затратный, сравнительный, доходный подходы.

14. Затратный подход целесообразно применять для определения стоимости недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при определении стоимости уникальных объектов, которые вообще не продаются. Для определения рыночной стоимости других объектов недвижимости затратный подход рекомендуется применять в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

15. Расчет стоимости недвижимости на основе затратного подхода включает следующие основные этапы:

1) расчет стоимости земельного участка;

2) расчет полной стоимости строительства;

3) оценка износа объекта оценки;

4) оценка рыночной стоимости объекта оценки.

16. Основными методами определения стоимости земельных участков являются методы: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.

17. Полная стоимость строительства подразумевает стоимость строительства точной копии оцениваемого сооружения либо стоимость строительства на этом же участке современного сооружения, которое имеет полезность, равную полезности оцениваемого сооружения, или стоимость воспроизводства (замещения). Так как обе стоимости обеспечивают инвестору одинаковую полезность, то обе они могут рассматриваться как стоимость строительства для инвестора.

Полная стоимость строительства включает стоимость строительства и предпринимательский доход, или, как его еще называют, прибыль предпринимателя.

18. Стоимость строительства состоит из прямых издержек на строительство (расходов, непосредственно связанных со строительными работами на объекте) и косвенных издержек (расходов, необходимых для организации и сопровождения процесса строительства).

19. К прямым издержкам относятся:

1) стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;

2) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

3) основная заработная плата строительных рабочих;

4) стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;

5) прибыль и накладные расходы подрядчика.

20. К косвенным издержкам относятся:

1) затраты на подготовку территории строительства;

2) затраты на проектные и изыскательские работы;

3) прочие затраты и работы;

4) содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;

5) другие (нетрадиционные) виды косвенных расходов.

21. Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены с помощью следующих методов:

1) метод поэлементного расчета - определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей;

3) метод удельных показателей - способ определения восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе

унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности (койко-место, МВт, тыс.тн, ското-место и т.п.);

4) индексный метод – способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд – произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости.

22. Значения косвенных издержек определяются как процент от прямых издержек по рыночным данным.

23. Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный объект. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

24. Величина накопленного износа недвижимого имущества определяется в совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов:

$$И_{накопл} = И_{физ} + И_{функц} + И_{внеш}$$

Износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость сооружения.

25. Физический износ $И_{физ}$ - потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов. Уменьшение начальной восстановительной стоимости связано с затратами, необходимыми для ремонта или восстановления (отделочные работы, ремонт конструкций и другие затраты). Физический износ бывает устранимый и неустранимый.

26. Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа. Неустранимый физический износ рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к сроку экономической жизни, который принимается по установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. В случае отсутствия нормативов и/или

при соответствующем обосновании, физический износ может оцениваться по техническому состоянию конструктивного элемента на дату проведения исследования. Этот методический прием выражается формулой

$$И_{физ} = (\sum q_i J_i) / 100,$$

где $И_{физ}$ – общий физический износ здания, %;

q_i- физический износ i – того конструктивного элемента, %;

J_i- удельный вес стоимости i – того конструктивного элемента в общей стоимости здания, %.

27. Функциональный износ $И_{функц}$ - потеря стоимости объекта в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

Теоретически функциональный износ представляет собой разницу между величинами стоимости воспроизводства здания и стоимости его замещения.

Функциональный износ бывает устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ равен сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам.

Исходя из техники расчетов, устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

1) недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;

2) потребностями в замене или модернизации элементов;

3) переизбытком отдельных элементов, так называемых сверхулучшений.

Во всех случаях устранимый функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Неустранимый функциональный износ рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости.

Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик и переизбытком отдельных элементов (сверхулучшений).

Величина потерь чистого дохода устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за здания, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

Неустранимый функциональный износ вследствие переизбытка отдельных элементов оценивается как восстановительная стоимость этих элементов за вычетом их физического износа и с добавлением алгебраической суммы всех текущих расходов и доходов владельцев, связанных с использованием сверхулучшений.

28. Внешний (экономический) износ $И_{внеш}$ - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Воздействие окружения объекта на его стоимость можно измерить через эффективный возраст здания. Однако более достоверные результаты способно дать непосредственное измерение реакции рынка на изменение самого имущества и его окружения, которое проявляется в двух формах: изменении арендной платы и цен продаж. При этом возможны два подхода к изменению внешнего износа - капитализация потери доходов из-за внешнего воздействия и сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Один из примеров расчета износа внешнего воздействия:

$И_{внеш} = 1 – (А/В)^{0,7}$, где

$И_{внеш}$ - внешний (экономический) износ здания, %;

В – стоимость воспроизводства здания (восстановительная стоимость);

А - рыночная стоимость аналогичных объектов, установленная из анализа продаж аналогичных объектов на рынке недвижимости.

29. В Приложениях 1 и 2 к настоящей методике приведены рекомендуемые примеры расчета величины удельного веса и физического износа конструктивных элементов строений с применением, а также определения стоимости объектов недвижимости методом укрупненных обобщенных показателей стоимости в рамках затратного подхода.

5. Метод сравнительного подхода

30. Наиболее распространенными при использовании сравнительного подхода к оценке имущества являются метод рыночной информации и метод сравнительного анализа продаж. Оба они основаны на принципе замещения – покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Поэтому, предполагается, что цены, по которым объекты выставляются на продажу или по которым состоялись сделки купли-продажи, отражают их рыночную стоимость.

31. Метод рыночной информации основан на анализе спроса и предложения по объектам, аналогичных оцениваемому объекту. При этом он требует дополнительного сбора информации с целью выявления возможного отличия цены предложения от цены, которая сложится при непосредственном совершении сделки купли-продажи.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом. Поэтому, при применении данного метода необходимой является достоверность и полнота информации.

Оба метода в наибольшей степени применимы к развитым секторам рынка, например рынку жилья, коммерческой недвижимости. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту исследования.

32. При реализации вышеназванных методов оценки необходимо придерживаться трех этапов:

1) на первом этапе следует выявить выставляемые на продажу аналогичные объекты или недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка. Допускается использование сведений о спросе и предложениях, содержащихся в общедоступных средствах массовой информации – периодические издания, интернет-сайты о покупке и продаже недвижимости.

В заключении/отчете лица производящего определение стоимости недвижимости приводится подробная ссылка на источник информации, основные характеристики объекта-аналога, цена предложения. При оценке коммерческой недвижимости информация о сделках, с которой не всегда имеется в общедоступных источниках информации, производящего определение стоимости недвижимости вправе заявить ходатайство о предоставлении сведений о фактических сделках по купле-продаже аналогичных объектов на дату определения стоимости. Данными сведениями располагает уполномоченный орган в сфере регистрации сделок с недвижимостью;

2) на втором этапе осуществляется проверка информации. Здесь необходимо отметить, что на вторичном рынке фактическая цена сделки может отличаться от цены, указанной в договоре купли-продажи. А при анализе информации о спросе и предложении необходимо выявить возможность торга, при котором цена предложения может измениться в сторону понижения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше

активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15-20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Определить возможный диапазон значений скидки "на торг" можно на основе мониторинга рынка недвижимости.

Максимальные значения скидки на торг, выявленные при мониторинге рынка недвижимости (%), приведены в Приложении 3 к настоящей методике.

Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи. Данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, сложившийся срок аренды в РК составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

Интервал значений величины скидки "на торг" при продаже различных объектов недвижимости (% к ценам предложения), приведен в Приложении 4 к настоящей методике;

3) на третьем этапе осуществляется внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта (или объектов) вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Это делается для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректируется цена продажи объекта сравнения для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При анализе продаж земли обычно используют следующие единицы сравнения:

цена за единицу площади;

цена за участок.

Цена за единицу площади — наиболее распространенная единица сравнения. При продажах больших участков земли используют цену за 1 га, при продажах участков под индивидуальную застройку и отдельные здания — цену за 1 сотку (0,01 га), городские участки могут сравниваться за 1 $м^2$ или меньше.

Цена за участок используется при анализе участков с аналогичными размерами и формой.

При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения в ценах:

за 1 $м^2$ общей площади здания или сооружения (применяется редко, так как единица сравнения достаточно неопределенна, данная единица сравнения не учитывает в достаточной степени потребительские качества собственности);

за 1 $м^2$ чистой (полезной) площади, подлежащей сдаче в аренду (не учитывает площадь лифтов, коридоров, поэтому принимается во внимание индивидуальное качество объекта);

за 1 $м^2$ здания получается путем вычитания из продажной цены недвижимости стоимости участка и деления разности на общую площадь здания. Таким образом, учитывают стоимость земли, которая может иметь различную стоимость из-за своего месторасположения;

за комнату (как единица сравнения имеет смысл тогда, когда четко определено понятие "комната");

за 1 $м^3$ здания или сооружения применяется для таких объектов, как элеваторы, наливные хранилища, промышленные корпуса и т.д;

цена за единицу, приносящую доход, более всего подходит для зрелищных сооружений, ресторанов, гаражей, станций техобслуживания.

Представленный выше перечень единиц сравнения для реализации метода сравнения продаж следует рассмотреть как ориентир. Выбор и конкретизация единицы сравнения должны проводиться по мере изучения и анализа рыночных данных и основных характеристик объектов недвижимости определенного типа.

33. Критерием выбора единицы сравнения должна быть адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемым. После выбора единиц сравнения необходимо определить основные показатели (элементы) сравнения, используя которые, можно смоделировать стоимость исследуемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок по каждому выделенному элементу сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами, применение корректировки свыше 35% указывает на использование некорректного аналога.

Дополнения, учитывающие поправочные коэффициенты на условия финансирования (в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд).

34. Так как между датой определения рыночной стоимости и датой получения денег собственником участка проходит несколько месяцев, то этот фактор тоже возможно необходимо будет учесть при определении рыночной стоимости в

связи с изъятием земельных участков для государственных нужд. Например, инвестор должен произвести оплату не позже, чем через три месяца после даты составления заключения/отчета лица, производившего определение стоимости недвижимости.

35. Штрафные санкции за просрочку платежа, которые могли бы покрыть потери на инфляцию и невозможность использования денег в качестве капитала:

I_{CF}= 3 мес.

r_b, где

r_b – месячная банковская ставка по срочному депозиту.

36. В Приложениях 5 и 6 к настоящей методике приведены рекомендуемые примеры оформления и проведения расчетов по определению стоимости объектов недвижимости методами сравнительного подхода.

6. Метод доходного подхода

37. Доходный подход (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при определении рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

При определении стоимости объектов недвижимости методами доходного подхода в качестве источников дохода принимаются:

1) арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду. Это наиболее широко используемая база для определения доходности недвижимости;

2) часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности. Например, если объект недвижимости по своему функциональному назначению предназначен для ведения специфического бизнеса (гостиницы, рестораны и др.), то объект оценивается с точки зрения его коммерческого потенциала.

38. Метод капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода (коэффициент капитализации) или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода. При использовании метода капитализации делается предположение о том, что доход, приносимый недвижимостью, постоянный, от периода к периоду.

Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтированных денежных потоков) пересчитывает будущие платежи в настоящую стоимость собственности либо путем дисконтирования каждого будущего платежа соответствующей ему нормой дисконтирования (анализ дисконтированных денежных потоков), либо путем капитализации с применением расчетных

моделей. При этом расчетные модели капитализации по норме отдачи являются частными случаями анализа дисконтированных денежных потоков для некоторых, регулярным образом изменяющихся потоков дохода.

39. Применимость метода дисконтирования следует считать ограниченной, так этот метод предполагает прогнозирование на длительный (от 5 лет) период и высокий риск по корректному определению стоимости исследуемого объекта.

40. Метод капитализации дохода является одним из вариантов доходного подхода по определению стоимости объектов недвижимости. Расчет стоимости по данному методу определяется путем деления чистого дохода на ставку капитализации по формуле:

$V = I/R$,

где V - стоимость объекта,

I – чистый операционный доход,

R - ставка капитализации.

41. Исходные данные для расчета текущего арендного дохода, а также исходные данные для прогнозируемых расходов, запрашиваются в ходатайстве о предоставлении сведений об арендной плате для аналогичных объектов недвижимости на дату определения стоимости. Также запрашиваются сведения о расходах, фактически понесенных на содержание исследуемой недвижимости за год, предыдущий дате определения стоимости.

42. При прогнозировании будущих доходов составляется реконструированный отчет о доходах, на основе которого прогнозируются величины доходных и расходных денежных потоков на исследуемые периоды.

43. Потенциальный валовый доход — это доход, приносимый недвижимостью при 100% загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат. Это первая статья отчета, которая рассчитывается на ежегодной основе.

44. Прочие доходы — это доходы, получаемые от функционирования недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами — прачечной, игровыми автоматами, автомобильной стоянкой и т.д.; не следует включать прочие доходы в результаты предпринимательской деятельности владельца (бизнеса).

45. Действительный валовый доход — это потенциальный валовый доход, уменьшенный на потери арендной платы, которые включают потери от неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами .

Затем из действительного валового дохода вычитают операционные расходы, которые включают постоянные расходы, переменные расходы, расходы на замещение.

46. Операционные расходы — это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей, и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, фактически являющиеся постоянными.

47. Переменные операционные расходы — это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей.

Наиболее типичные переменные расходы:

коммунальные;

на текущие ремонтные работы;

заработная плата обслуживающего персонала;

налоги на заработную плату;

на пожарную охрану и обеспечение безопасности;

на рекламу и заключение арендных договоров;

на консультации и юридическое обслуживание;

на управление.

48. Вторым этапом использования методов доходного подхода является определение ставки капитализации для метода капитализации.

Ставка капитализации используется для определения уровня инвестиции в активы предприятия или уровня риска, на который может пойти инвестор, исходя из сложившихся возможностей, доступных для него. Ставка капитализации определяется путем вычитания из ставки дисконта R ожидаемых темпов роста денежного потока g: $R_k = R - g$. Метод капитализации дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными), то есть $g = 0$. В этом случае, ставка дисконтирования будет равна ставке капитализации.

49. Ставка дисконта в данном случае рассчитывается на основе кумулятивной модели:

$R = R_F + R_m + R_l$, где

R_F - безрисковая ставка принята на основе ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком РК;

R_m – средневзвешенный показатель систематического и несистематического риска;

R_l – поправка на ликвидность (определяется как произведение 0,5% на количество месяцев экспозиции, необходимой для продажи по рыночной стоимости).

В Приложении 7 к настоящей методике приведен рекомендуемый пример оформления и выполнения расчетов по определению коэффициента капитализации.

В Приложении 8 к настоящей методике приведен рекомендуемый пример оформления и выполнения расчетов по определению стоимости объектов недвижимости методом доходного подхода.

7. Согласование результатов определения стоимости недвижимости

50. Для повышения точности результатов, определение стоимости объектов недвижимости, в том числе и для целей изъятия для государственных нужд, может проводиться с использованием нескольких методов. При этом, полученные результаты согласовываются между собой. Согласование результатов проводится методом анализа иерархии (далее - МАИ).

51. При расчете сравнительных весов для каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе определения стоимости недвижимости, лицо производящие определение стоимости недвижимости опирается на свои суждения, при этом ему следует привести обоснование и оправдание для использованных методов, а также весов, приписанных различным методам, из которых он исходил при определении согласованной величины стоимости.

52. Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который представляет собой обратно-симметричную матрицу.

Шкала интенсивности:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

53. Если при сравнении одного фактора i с другим фактором j получено a(i, j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a(j, i) = 1/b.

Сравнение элементов a и b проводится по следующим критериям:

1) какой из элементов важнее или имеет большее воздействие;

2) какой из элементов более вероятен.

54. Для расчета величины весовых коэффициентов строятся три обратно симметричные матрицы:

1) матрица соотношения приоритетов, в которой соответствие примененных подходов задаче оценки сравнивается с надежностью используемой информации. В результате данного сравнения определяется оптимальное для конкретной задачи оценки соотношение соответствия подходов и надежности информации;

2) матрица степени соответствия цели оценки показывает, какой из применявшихся подходов наиболее соответствует конкретной цели оценки;

3) матрица надежности использованной информации определяет, в каком из подходов применена более надежная и заслуживающая доверия информация.

При построении матриц определяется величина превосходства строки над столбцом матриц.

55. Получение обоснованной рыночной стоимости объекта проводится путем взвешивания результатов, полученных в ходе проведенных расчетов. При этом коэффициент вариации (относительное отклонение результатов расчета по каждой методике) не должен превышать 20%. Если коэффициент вариации превышает 20% необходимо произвести повторную оценку, используя более точную информацию, либо обосновать невозможность использования метода, который дает наибольшее отклонение от среднего взвешенного результата.

В Приложении 9 к настоящей методике приведен рекомендуемый пример построения матрицы иерархий.

8. Оформление результатов определения стоимости недвижимости

56. Конечный этап определения стоимости объектов недвижимости изымаемого для государственных нужд – это формирование выводов и оформление его результатов.

Порядок оформления и структура результатов определения стоимости объектов недвижимости, изымаемого для государственных нужд установлены законодательством Республики Казахстан.

Приложение 1
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных

нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Расчет величины удельного веса и физического износа конструктивных элементов строений с применением

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес типового строения, %	Ценностный поправочный коэффициент	Удельный вес после применения поправочного коэффициента ,%	Удельный вес стоимости конструктивного элемента, %	Износ конструктивного элемента, %	Удельный износ конструктивного элемента, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Основное строение (литер А). Год постройки 1976							
1	Фундамент	9,7	1,00	9,70	10,30	30,00	3,09
2	Стены	41,5	1,13	46,90	49,80	30,00	14,94
3	Перегородки	5,1	1	5,10	5,42	25,00	1,35
4	Перекрытие	9,8	1	9,80	10,41	25,00	2,6
5	Кровля	5	1	5,00	5,31	30,00	1,59
6	Полы	4	1	4,00	4,25	25,00	1,06
7	Оконные проемы	2	0,83	1,66	1,76	30,00	0,53
8	Дверные проемы	1,8	1	1,80	1,91	25,00	0,48
9	Наружная отделка	2,9	0,00	0,00	0,00	0,00	0
10	Внутренняя отделка	7,7	1	7,70	8,18	30,00	2,45
11	Печи	2,4	0	0,00	0,00		0
12	Внутренние ИТУ	7,5	0,256	1,92	2,04	25,00	0,51
13	Прочие работы	0,6	1	0,60	0,64	25,00	0,16
	ВСЕГО:	100,00		94,18	100,00		28,76

Приложение 2
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Определение стоимости объектов недвижимости методом укрупненных обобщенных показателей стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование строения	Единица измерения	Количество	Обоснование	Восстановительная стоимость (базовая) единицы измерения аналогичного строения	К1	К2	К3	Восстановительная стоимость объекта в текущих ценах, тенге	Физич износ,
А	Основное строение	$м^3$	56							
А1	Пристрой	$м^3$	80							
а	Сени	$м^2$	10,5							
Г1	Ручной насос	М	6							
Г2	Сарай	$м^3$	8							
Г3	Навес	$м^2$	10,1							

К1, К2, К3 – поправочные коэффициенты согласно Сборникам укрупненных показателей

Приложение 3
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Максимальные значения скидки на торг, выявленные при мониторинге рынка недвижимости (%)

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	30
Промышленная и складская недвижимость	20	30
Земельные участки	15	—

Приложение 4
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Интервал значений величины скидки на торг при продаже различных объектов недвижимости (% к ценам предложения)

Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки	
продажа	аренда	продажа	аренда	продажа	аренда	продажа	аренда	продажа	аренда
5-10%	5-10%	5-15%	5-10%	5-15%	5-10%	5-15%	5-10%	5-10%	-

Приложение 5
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Пример расчета стоимости объектов недвижимости методом сравнительного подхода (суммарные корректировки)

	Исследуемый объект	№ корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения			30000	33000	35000
Площадь (или объем, и т.д.) исследуемого объекта	42		44	48	45
Корректировка на		1	-10%	-10%	-10%
Корректировка на		2	5%	5%	5%
Корректировка на		3	-3%	-8%	-3%
Корректировка на		4	2%	2%	5%
Корректировка на		5	4%	4%	4%
Корректировка на		6	-9%	-9%	5%
Корректировка на		7	2%	-3%	3%
		n – ный №			
Итоговая корректировка			-9%	-19%	9%
Скорректированная стоимость			620,5	556,9	847,8
Среднее значение стоимости			675,0		
Возможная стоимость, тенге	28 351,5				

Приложение 6
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Пример расчета стоимости объектов недвижимости методом сравнительного подхода (ступенчатые корректировки)

		№ корректировки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
			30000	33000	35000

Площадь (объем и т.д.) исследуемого объекта	42		44	48	45
Корректировка на		1	-10%	-10%	-10%
			27000	29700	31500
Корректировка на		2	5%	5%	5%
			28350	31185	33075
Корректировка на		3	-3%	-8%	-3%
			27500	28690	32083
Корректировка на		4	2%	2%	5%
			28049	29264	33687
Корректировка на		5	4%	4%	4%
			29171	30435	35034
Корректировка на		6	-9%	-9%	5%
			26546	27695	36786
Корректировка на		7	2%	-3%	3%
		n – ный №			
Скорректированная стоимость			615	560	842
Среднее значение стоимости			672		
Возможная стоимость, тенге	2 8 239,0				

Приложение 7
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Пример расчета коэффициента капитализации

R (коэффициент капитализации)	0,1420
Rf (безрисковая ставка)	
Rm - средневзвешенный показатель систематического и несистематического риска	14,200
Rl - поправка на ликвидность	

Наименование	Значение факторов риска									
	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
I. Факторы систематического риска										
1. Уровень инфляции (риск снижения покупательской способности)					1					
2. Влияние государства на ценовую политику предприятия							1			
3. Изменение государственной политики					1					
II. Факторы несистематического риска										
1. Стабильность доходов				1						
2. Рентабельность по основному виду деятельности				1						

3. Наличие просроченной задолженности				1						
4. Диверсификация клиентуры						1				
5. Диверсификация на территории					1					
6. Неэффективный менеджмент			1							
7. Финансовые проверки					1					
8. Непостоянный характер производства (цикличность, сезонность)				1						
9. Обновление активной части основных средств			1							
10. Конкуренция в отрасли							1			
11. Препятствия к вхождению на рынок					1					
12. Потребность в оборотных средствах				1						
	0	0	2	5	5	1	2	0	0	0
Сумма значений факторов риска	0	0	18	60	75	18	42	0	0	0
Сумма итого										213
Количество факторов риска										15
Средневзвешенное значение										14,200

Приложение 8
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Пример расчета стоимости объектов недвижимости методом капитализации в рамках доходного подхода

Наименование	**Значение**
Ставка аренды	1 500
Общая площадь	86,2
Заполняемость	0,90
Количество месяцев	12
Годовой доход, тенге	1 396 440
Ставка НДС, %	12
Доход без НДС, тенге	1 246 821
Земельный налог, тенге	2 000
Имущественный налог, тенге	12 000
Коммунальные расходы, тенге	0
Прибыль, тенге	1 232 821
Ставка налога на прибыль, %	3
Налог на прибыль, тенге	36 985
Чистая прибыль, тенге	1 195 837
Коэффициент капитализации, тенге	0,25000
Стоимость объекта, тенге	4 783 347

Ставка налога на прибыль определяется в зависимости от собственника объекта (ИП или юридическое лицо)

Приложение 9
к Методике по определению стоимости
отчуждаемого для государственных
нужд земельного участка или иного
недвижимого имущества в связи
с изъятием земельного участка
для государственных нужд

Пример построения матрицы иерархий для согласования результатов определения стоимости имущества различными подходами

В разделе "Оценка результатов по критериям" сравниваются по каждому критерию подходы: сравнительный с доходным, затратный с доходным, затратный со сравнительным. Если метод превосходит сравниваемый, то ставится значение больше или равное 1, если наоборот, то значение меньше 1.						Заполняются только закрашенные ячейки следующими значениями (диагональ с единицами не учитывается)	
							= 1
							= 2
ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ПО КРИТЕРИЯМ							= 3
КР 1 - способность учитывать конъюнктуру рынка							= 4
Подход к оценке	доходный	сравнительный	затратный	Сумма баллов	Вес критерия		= 5
доходный	1,00	0,20	0,33	1,53	0,08		= 6
сравнительный	5,00	1,00	7,00	13,00	0,70		= 7
затратный	3,00	0,14	1,00	4,14	0,22		= 8
				18,68	1,00		= 9
КР 2- достоверность и полнота информации							= 1/ 2
Подход к оценке	доходный	сравнительный	затратный	Сумма баллов	Вес критерия		= 1/ 3

доходный	1,00	0,33	0,14	1,48	0,08		= 1/4
сравнительный	3,00	1,00	5,00	9,00	0,48		= 1/5
затратный	7,00	0,20	1,00	8,20	0,44		= 1/6
				18,68	1,00		= 1/7
КР 3 - способность отразить действительные намерения покупателя и продавца							= 1/8
Подход к оценке	доходный	сравнительный	затратный	Сумма баллов	Вес критерия		= 1/9
доходный	1,00	6,00	4,00	11,00	0,59		
сравнительный	0,17	1,00	0,20	1,37	0,07		
затратный	0,25	5,00	1,00	6,25	0,34		
				18,62	1,00		
КР 4 - способность учитывать специфику метода оценки							
Подход к оценке	доходный	сравнительный	затратный	Сумма баллов	Вес критерия		
доходный	1,00	5,00	1,00	7,00	0,55		
сравнительный	0,20	1,00	0,50	1,70	0,13		
затратный	1,00	2,00	1,00	4,00	0,31		
				12,70	1,00		
В разделе "Матрица согласования критериев" сравнивается: КР 2 с КР 1, КР 3 с КР 1, КР 4 с КР 1, КР 3 с КР 2, КР 4 с КР 2, КР 4 с КР 3. Если критерий превосходит сравниваемый, то ставится значение больше или равное 1, если наоборот, то значение меньше 1.							
МАТРИЦА СОГЛАСОВАНИЯ КРИТЕРИЕВ							
	КР 1	КР 2	КР 3	КР 4	Сумма баллов	Вес критерия	
КР 1	1,00	0,25	0,20	0,14	1,59	0,04	
КР 2	4,00	1,00	0,17	0,13	5,29	0,12	
КР 3	5,00	6,00	1,00	0,11	12,11	0,28	
КР 4	7,00	8,00	9,00	1,00	25,00	0,57	
					44,00	1,00	
МАТРИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ							
	Критерий 1	**Критерий 2**	**Критерий 3**	**Критерий 4**	**Сумма баллов**	**Итоговый удельный вес метода**	
доходный	0,003	0,010	0,163	0,313	0,49	0,49	
сравнительный	0,025	0,058	0,020	0,076	0,18	0,18	

затратный	0,008	0,053	0,092	0,179	0,33	0,33	
					1,00		
Подход к оценке	Итоговый удельный вес метода	Величина стоимости	Величина стоимости с учетом удельного веса				
доходный	0,49	300 000	146 501				
сравнительный	0,18	250 000	44 859				
затратный	0,33	350 000	116 281				
			307 640				

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан