Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ

АТТЕСТАЦИОННАЯ РАБОТА

по программе профессиональной переподготовки
«Судебная оценочная экспертиза»

на тему:

Определение стоимости объекта недвижимости

Слушатель: Максимкина Светлана Владимировна

Научный руководитель: Лебедев Денис Олегович

г. Санкт-Петербург
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3
1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....5
1.1 Затратный подход, его особенности и методы.....5
1.2 Сравнительный подход, его особенности и методы.....11
1.3 Доходный подход, его особенности и методы.....17
2 ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТА.....31
2.1 Общая часть.....31
2.2 Содержание исследований.....33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....69

ВВЕДЕНИЕ

Часто к услугам экспертов-оценщиков обращаются при рассмотрении дел в судах. Оценка недвижимости для суда может потребоваться как гражданам, так и субъектам бизнеса: ИП и организациям. Наиболее распространенные категории судебных дел, для разрешения которых требуется отчет об оценке недвижимости:

- споры о стоимости недвижимости, движимых объектов, иного имущества;

- расчет упущенной выгоды, причиненного ущерба;

- определение суммы взыскиваемых налоговых и иных обязательных платежей;

- конфискация недвижимости в процессе исполнительного производства.

В ситуациях, когда возникает спор относительно цены иска, истцу выгодно ее увеличить. А ответчику – наоборот, уменьшить. В таких случаях за объективными расчетами и обоснованиями обращаются к независимым экспертам-оценщикам. Требование о проведении независимой оценки или судебной оценочной экспертизы может быть предъявлено каждой из сторон судебного разбирательства. Кроме того, оценочная экспертиза может быть назначена по инициативе суда.

Экспертиза назначается судом на основании ходатайства одной из сторон или без такового, когда по усмотрению суда в ней есть необходимость. Ее целью не является заключение о правильности результатов оценки той или иной оценочной компании. Задачей судебной экспертизы, связанной с оценкой недвижимости, является ответ на вопрос о том, какова реальная рыночная стоимость предмета спора. Другими словами, эксперту необходимо произвести необходимые исследования и расчеты с целью оценки недвижимого имущества. При этом вне зависимости от

результатов оценки, представленных сторонами спора, судебное решение выносится с использованием заключения эксперта.

Исходя из этого, целью аттестационной работы является изучения теории и практики оценки недвижимости в современных условиях и расчет рыночной стоимости реального объекта недвижимости.

Для достижения поставленной цели в данной работе были поставлены следующие задачи:

- изучить принципы, стандарты и подходы к оценке недвижимости;
- проанализировать оцениваемый объект;
- рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.

Объектом исследования в данной аттестационной работе является жилая квартира, находящаяся по адресу: Оренбургская область, г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв.14.

Предметом исследования является рыночная стоимость объекта недвижимости, пути ее определения и особенности выделения доли из общей собственности.

Методической основой исследования в аттестационной работе послужили научно-практические публикации в области оценки недвижимости, законодательные акты РФ, нормативные и методические материалы.

1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Затратный подход, его особенности и методы

Затратный подход к оценке недвижимости основывается на расчете затрат на воспроизводство (или замещение) оцениваемых зданий и сооружений с учетом всех видов износа и стоимости земли.

Основа затратного подхода - принцип замещения, который гласит: «Осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется приобретение земельного участка и строительство здания в приемлемые сроки».

Алгоритм (технология) оценки затратным подходом:

1) определение стоимости земельного участка, как незастроенного;

2) расчет полной стоимости воспроизводства (ПСВ) или полной стоимости замещения (ПСЗ);

3) расчет всех видов износа (физический, функциональный, внешний);

4) определение остаточной стоимости объекта недвижимости;

5) расчет стоимости объекта как суммы остаточной стоимости улучшений (зданий, сооружений) и стоимости земельного участка.

Стоимость недвижимости = стоимость нового строительства + прибыль инвестора (застройщика) - сумма износа + стоимость земельного участка.

Полная стоимость воспроизводства (ПСВ) - стоимость строительства точной копии здания (сооружения) в текущих ценах на дату оценки с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов и того же качества работ.

Полная стоимость замещения (ПСЗ) - это стоимость (затраты) нового объекта строительства в текущих ценах на дату оценки, являющегося по своим функциональным характеристикам близким аналогом оцениваемого

объекта, но построенного из новых материалов, с современной планировкой и дизайном.

Определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Методы расчета полной стоимости воспроизводства.

Существует несколько методов определения ПСВ и ПСЗ:

1) индексный метод;

2) метод сравнительной единицы;

3) метод количественного анализа (сметный метод);

4) метод разбивки на компоненты (поэлементный метод) и др.

Индексный метод. Представляет собой определение стоимости воспроизводства путем умножения его балансовой стоимости на определенный индекс. Используется для ранее возведенных объектов.

Сущность индекса цен на строительную продукцию можно выразить формулой:

$$И_{тек/баз} = С_{тек} / С_{баз}, \quad (1)$$

где $С_{тек}$ - стоимость строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен;

$С_{баз}$ - то же в базисном уровне цен.

Метод сравнительной единицы применяется по отношению к стандартным типовым зданиям и сооружениям.

Предполагает расчет полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения) на основе стоимости 1 единицы площади, объема и т.д. типового сооружения:

$$ПСВ = В \times V_{стр} (S) \times k, \quad (2)$$

где В - сметная стоимость единицы измерения (1 куб. м., 1 кв. м, 1 посадочного места и т.д.) здания;

$V_{стр}$ (S) - строительный объем (площадь) здания, $м^2$;

К - поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные решения здания, внутреннее оборудование, территориальный пояс, климатический район.

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства В - сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Это стоимость корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планирование, оборудование и т.д.) и умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Этот метод широко применяется оценщиками в своей практической деятельности, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий для старых зданий.

Метод количественного анализа (сметный метод) представляет собой моделирование сметы строительства, при этом объект оценки рассматривается как вновь строящийся.

Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение установку составных частей нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т.д.), а также прямые расходы.

Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования и сделать расчет трудозатрат необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, а также прибыль

застройщика. Этот метод наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. При его применении начинающие оценщики делают много ошибок, так как требуются углубленная теоретическая подготовка и значительный практический опыт, поэтому целесообразно привлекать квалифицированных сметчиков.

Метод разбивки на компоненты (поэлементный способ). Отличие данного метода от метода сравнительной единицы заключается в том, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий, и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Износ - это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. В оценочной деятельности износ считается основным фактором для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

На третьем этапе затратного подхода определяется величина накопленного износа зданий и сооружений. Термин «износ» в теории оценки понимается как утрата полезности объекта, а, следовательно, и его стоимости по различным причинам. Таким образом, под накопленным износом понимается уменьшение стоимости недвижимости в результате воздействия различных неблагоприятных факторов. В стоимостном выражении накопленный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта. Виды износа представлены в таблице 1.

Таблица 1

Виды износа

Износ		
физический	функциональный	внешний
устранимый	устранимый	как правило, неустранимый
неустранимый	неустранимый	

Соответственно износ может быть трех типов:

Физический износ - потеря или уменьшение стоимости объекта за счет постепенной утраты изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний, или экономический износ, - это уменьшение стоимости объекта недвижимости, вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами. Причины внешнего износа: общий экономический упадок района, в котором находится объект, действия местной администрации и федеральных органов в области налогообложения, страхования и прочие изменения на рынке капитала, земли и занятости.

Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются близость к малопривлекательным природным или искусственным объектам: болотам, очистным сооружениям, ресторанам, больницам, школам и т.д.

Физический и функциональный износ могут быть как устранимыми, так и неустранимыми, в то время как износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраним.

Исправимый физический износ имеет место за счет плохой эксплуатации (поэтому его называют отложенным ремонтом). Считается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить

нормальные эксплуатационные характеристики здания. Величина отложенного ремонта определяется, исходя из затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик здания или сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Величина неисправимого физического износа в короткоживущих элементах определяется как разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого физического износа элемента, умноженная на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

Величина неисправимого физического износа в долгоживущих элемента рассчитывается как отношение действительного возраста к общей физической жизни, умноженное на остаточную восстановительную или заменяющую стоимость долгоживущих элементов.

Общая величина накопленного износа здания или сооружения определяется как сумма величин износа по всем позициям разбивки.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;

- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

- Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
- Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
- Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
- Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
- Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
- Отдельная оценка земельного участка от строений.
- Проблематичность оценки земельных участков в России.

1.2 Сравнительный подход, его особенности и методы

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1 этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2 этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3 этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4 этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты. Сопоставимые

объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

Под независимостью субъектов сделки подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества и т.д.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Права собственности.

Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия финансирования сделки.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования)

необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Условия продажи и время продажи.

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение - необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта недвижимости - размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки. Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 $м^2$), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

1. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

2. Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Экспертные методы расчета и внесения поправок.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок.

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.

Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта,

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести:

- Различия продаж.
- Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
- Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
- Зависимость от активности рынка.
- Зависимость от стабильности рынка.
- Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

1.3 Доходный подход, его особенности и методы

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = ЧОД / R_{k,} \quad (3)$$

где С - стоимость объекта недвижимости, ден. ед.;

R_k - это коэффициент капитализации, %;

ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100 % -ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_{a,} \quad (4)$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

C_a - арендная ставка в рублях за 1 $м^2$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы \quad (5)$$

где ДВД – действительный валовый доход, ден. ед.;

ПВД - потенциальный валовой доход, ден. ед.;

Потери – потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, ден. ед.;

Прочие доходы – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости, ден. ед.

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора

и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования (К) объекта недвижимости:

$$К_{НД} = (Д_{п} \times Т_{с}) / N_{а,} \quad (6)$$

где $Д_{п}$ - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$Т_{с}$ - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_{а}$ - число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$К_{загр.} = 1 - К_{НД} \quad (7)$$

где $К_{загр.}$ – коэффициент загрузки;

$К_{НД}$ - коэффициент недозагрузки.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим

прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$К_п = П_а / ПВД, \quad (8)$$

где $К_п$ - коэффициент потерь при сборе платежей;

$П_а$ - потери при сборе арендных платежей, ден.ед.;

ПВД - потенциальный валовой доход, ден.ед.

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$К_{НДП} = (П_а + П_{НД}) / ПВД, \quad (9)$$

где $К_{НДП}$ - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$П_а$ - потери при сборе арендной платы, ден. ед.;

$П_{НД}$ - потери от недоиспользования площадей, ден. ед.;

ПВД - потенциальный валовой доход, ден. ед.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$ЧОД = ДВД – ОР, \quad (10)$$

где ЧОД – чистый операционный доход, ден. ед.;

ДВД – действительный валовый доход, ден. ед.;

ОР – операционные расходы, ден. ед.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации: с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива); метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы; метод прямой капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

$$СДК = БСД + ПР + ВН + ПНЛН + ПИМ, \quad (11)$$

где БСД - безрисковая ставка доходности;

ПР - премии за риск;

ВН - вложения в недвижимость;

ПНЛН - премии за низкую ликвидность недвижимости;

ПИМ - премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие - поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Требования к безрисковой ставке: доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Преимущества метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический

отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках; метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России

типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

а) тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемой заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде;

б) изучения текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик;

в) прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход;
- денежный поток до уплаты налогов;
- денежный поток после уплаты налогов.

Денежный поток после уплаты налогов - это денежный поток до уплаты налогов минус платежи по подоходному налогу владельца недвижимости.

На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы:

- ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами);
- чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию;
- облагаемую налогом прибыль.

Необходимо учитывать, что требуется дисконтировать именно денежный поток, так как:

- денежные потоки не так изменчивы, как прибыль;
- понятие «денежный поток» соотносит приток и отток денежных средств, учитывая такие денежные статьи, как «капиталовложения» и «долговые обязательства», которые не включаются в расчет прибыли;
- показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;
- денежный поток - показатель достигнутых результатов как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов - клиентов, кредиторов, поставщиков и т.д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

Следующий важный этап - расчет стоимости перепродажи (реверсии). Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск – доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости.

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться. В практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Этот метод достаточно трудоемок. Механизм расчета заключается в реконструкции предположений о величине будущих доходов и последующем сопоставлении будущих денежных потоков с начальными инвестициями (ценой покупки). При этом расчет будет варьироваться в зависимости от объема исходной информации и размера оцениваемых прав.

Ставка дисконтирования (в отличие от коэффициента капитализации) прямо из данных о продаже выделена быть не может, так как ее нельзя

рассчитать без выявления ожиданий покупателя относительно будущих денежных потоков.

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий: моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов; расчет ставки доходности инвестиций по объекту; полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Российские оценщики ставку дисконта чаще всего рассчитывают методом кумулятивного построения. Это объясняется наибольшей простотой расчета ставки дисконта по методу кумулятивного построения в текущих условиях рынка недвижимости.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле

$$PV = \sum C_t / (1+i)^t + M / (1+i)^n, \quad (12)$$

где PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Итак, основные достоинства и недостатки трех подходов к оценке можно увидеть в табл.2.

Таблица 2

Достоинства и недостатки подходов к оценке недвижимости

Подход	Достоинства	Недостатки
Затратный	- используется для определения рыночной стоимости строительных проектов, в т.ч. при оценке объектов незавершенного строительства; применим для более или менее достоверной оценки недвижимости на мало активном рынке; используется для оценки объектов специального назначения, особенно недоходного назначения (больницы, музеи, библиотеки, муз школы и т.д.); применим в сфере страхования;	-является наименее рыночным, в частности, по причине использования нормативных методик
Сравнительный	- наиболее простой и статистически обоснованный, так как ориентирован на фактические цены купли-продажи аналогичных объектов; ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция. - статистически обоснован. - достаточно прост в применении и дает надежные результаты.	- требует активного рынка подобной недвижимости; основан на прошлых событиях и поэтому не принимает в расчет будущие ожидания; возможен только при наличии разносторонней информации о проданных объектах-аналогах; основан на использовании сложных корректировок, требующих серьезного обоснования. - проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
Доходный	большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода	сложность составления прогноза; субъективность расчета ставки дисконтирования.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Заключение эксперта № 29/17 (экспертиза по Определение Новотроицкого городского суда от 12.06.2017 г.)

г. Новотроицк «11» августа 2017 г.

2.1 Общая часть

Объект исследования:

1/8 доли в трехкомнатной квартире общей площадью 57,6. кв.м. на первом этаже, расположенной по адресу: г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв. 14. На исследование представлены материалы гражданского дела № 0-0000/17, включающие согласно описи 00 документ на 000 листах.

На разрешение эксперта поставлены вопросы:

1) Какова рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв. 14? Какова рыночная стоимость 1/8 доли в квартире, расположенной по адресу: г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв. 14?

2) Возможно ли выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности указанной квартиры, и если возможно, то какие варианты выделения доли в натуре возможны, а также какова рыночная стоимость выделенной части?

Время и место проведения экспертизы: Исследование документов проводилось с 01.07.2017 по 10.08.2017 в Судебно-экспертной лаборатории АНО «ЭС ОИС», г. Новотроицк, ул. Марии Корецкой, д.33, офис 13, почтовый адрес: г. Новотроицк, 462359, а/я 9165.

Основание для проведения экспертизы – Определение Новотроицкого городского суда от 12.06.2017 г.

Сведения о заказчике экспертизы – Новотроицкий городской суд, ул. Марии Корецкой, д. 31б.

Сведения об учреждении, в котором производилась экспертиза: АНО «Экспертный совет по оценке и имущественным спорам», г. Новотроицка, Марии Корецкой, д.33, офис 13.

Сведения об эксперте: Максимкина Светлана Владимировна является членом экспертного совета Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», включена в реестр оценщиков ОПЭО №0000 00.11.2011 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №0000 от 00.00.2010 г., Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Санкт-Петербургский институт управления».

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис на сумму 3 000 000 рублей.

Подписка эксперта.

В соответствии с Определением Новотроицкого городского суда от 12.06.2017 г. о назначении экспертизы и приостановлении гражданского разбирательства № 00/17 от 00.00.2017 г. назначена экспертиза по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося по адресу г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв. 14, проведение которой поручено эксперту Максимкиной Светлане Владимировне.

Я, Максимкина Светлана Владимировна, выступающая в качестве эксперта, ознакомлена с правами и обязанностями эксперта и предупреждена об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Объективность, всесторонность и полнота исследования.

Объективность и полнота настоящих исследований ограничена комплектом документов, представленных заказчиком и указанных выше в данном Заключении.

Всесторонность исследования на предмет необходимых и достаточных условий для обоснования ответов на поставленные вопросы подразумевает анализ представленных документов с позиций ниже приведенного перечня нормативно-правовых актов.

Актуальность использованных нормативно-правовых актов подтверждается их действующими на момент исследования редакциями.

Методы исследования и значимые обстоятельства:

В процессе исследования использовался метод системного и комплексного анализа представленной документации. В части определения рыночной стоимости использовались три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Лица, присутствующих при экспертизе:

Никто кроме эксперта Максимкиной С.В. при проведении экспертизы не присутствовал и не привлекался для составления данного заключения.

2.2 Содержание исследований

2.2.1 Термины и определения.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) – основополагающий принцип при определении рыночной стоимости. Предполагается, что объект оценки используется наилучшим образом, при котором собственник получает максимальную выгоду, а объект оценки, соответственно, наибольшую стоимость. Критериями НЭИ являются: юридическая правомочность; физическая осуществимость; экономическая целесообразность (финансовая осуществимость, приемлемость дохода); максимальная эффективность (максимальные чистый доход и текущая стоимость). Применительно к объекту исследования квартира в целом и 1/8 доля в трехкомнатной квартире получают максимальную рыночную стоимость, когда они остаются единым объектом. Любое дробление или выделение доли приводит к «разрушению» стоимости, т.е. к снижению совокупной стоимости частей квартиры. При конфликтах между собственниками компенсация потери стоимости в таких случаях возлагается на сторону(-ы), виновную(-ые) в «разрушении» стоимости (снижении экономической выгоды).

2.2.2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Новотроицка.

В последний годы в г. Новотроицке рынок первичного жилья практически не развит. Сказывается дефицит рабочих мест в городе.

Предложение на вторичном рынке представляет собой квартиры в относительно новых, недавно построенных домах; квартиры улучшенной планировки в домах конца 70-х - начала 80-х гг.; так называемые «хрущевки» и «сталинки». В отдельный сегмент выделяются индивидуальные жилые дома и коттеджи.

В целом на вторичном рынке жилой недвижимости сохраняются повышенные требования к месторасположению и качеству жилья. Растет спрос на квартиры улучшенной планировки. Также на рынке наблюдается рост спроса и, соответственно, цен предложения на квартиры в панельных

домах первых серий («хрущевки»), что мотивировано более низкой стоимостью площади в них.

Цена предложения на рынке вторичного жилья определяется следующими факторами:

- типом квартиры (улучшенной планировки, «сталинка», «хрущевка»);

- географическим месторасположением (район, центр или окраина города),

- этажом и количеством комнат;

- качеством ремонта и отделки квартиры.

Как и на первичном рынке, одно - двухкомнатные квартиры предлагаются по более высокой цене, чем трехкомнатные, разница в цене составляет 2-13,7% за квадратный метр.

Произведенный в квартире 80-х - 90-х гг. постройки так называемый «евроремонт» существенно повышает цену продажи, цена 1 кв.м. в таком жилье превышает средний уровень цен вторичного рынка. На цену частных домов влияют тип конструкционного материала (дерево или кирпич), возраст дома, наличие и состояние инженерных коммуникаций, месторасположение.

Рынок вторичного жилья является основным индикатором рынка жилой недвижимости. Именно вторичный рынок наиболее близок к совершенному рынку - значительное число продавцов и покупателей, независимых друг от друга. Регулярные наблюдения за данным рынком позволяют быть в курсе основных тенденций.

Увеличение активности на рынке косвенно связано с тем, что продолжает восстанавливаться рынок ипотечного кредитования. По данным Аналитического центра «Уральская Недвижимость», в июле уже порядка 35% всех сделок на вторичном рынке совершалось с использованием ипотечного кредитования. Несмотря на то, что минимальные ставки на рынке сегодня начинаются от 9%, выданные в июле кредиты в среднем имели ставку 13% -14%. Средний срок кредита - 16,6 лет.

2.2.3 Описание и анализ объекта оценки.

Исследуемая трехкомнатная квартира общей площадью 57,6 кв.м и жилой площадью 43,0 кв.м находится на четвертом этаже жилого дома 1986 года постройки. Адрес: г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв. 14 (см. рис.1).

Правовой статус – общая долевая собственность.

Особый статус (культурная, архитектурная и пр. ценность) – отсутствует.

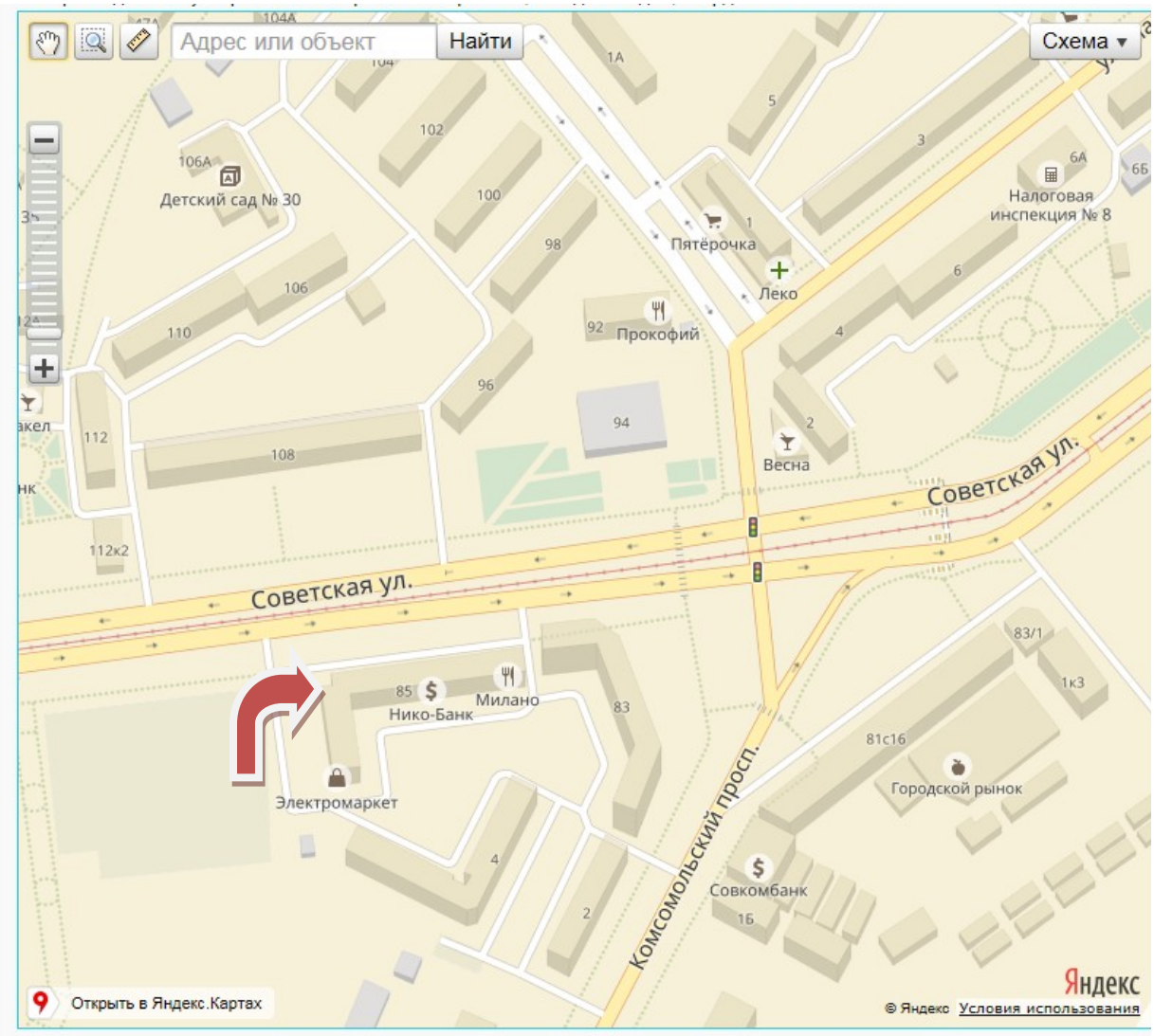

Рис.1 Местоположение объекта оценки

Описание района окружения объекта.

Местоположение - г. Новотроицк, Оренбургская область, ул. Советская, д.85, кв. 14.

Тип и качество окружающей застройки - Окружающая застройка представляет собой жилые здания.

Градостроительная зона и соответствие зонированию - зона жилой застройки.

Транспортная доступность - хорошая, остановка общественного транспорта «Городской рынок», транспорт – трамвай, автобус, маршрутное такси.

Благоустройство территории - в окружающей застройке выполнены проезды к объектам, подъездной путь асфальтирован.

Наличие инженерных коммуникаций - здание оборудовано системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, отоплением, электроснабжением, мусоропроводом, слаботочными системами (телевидение, телефон).

Экологическое состояние - наибольшую долю в структуре отбросов загрязняющих веществ составляют вещества, связанные с процессами сжигания различных видов топлива. Таким образом, основными источниками загрязнения атмосферного воздуха в городе Новотроицке являются - промышленные предприятия, автомобильный транспорт, котельные и низкие источники выбросов частного сектора (печные трубы).

В г. Новотроицке ведется мониторинг за качеством воздуха. Хозяйственно-питьевое водоснабжение в городе Новотроицке осуществляется за счет скважин, расположенных на правом и левом берегах р. Урал. Подачу воды в городскую систему обеспечивает насосная станция второго подъема.

Удовлетворительное состояние систем стоков города Новотроицка. Система сбора твердых бытовых отходов от многоэтажных домов планово-регулярная, от частных домов - контейнерная.

Город Новотроицк находится в 276 километрах от областного центра (г. Оренбург) и в 5 километрах от автомобильной трассы Орск-Оренбург.

Автотрассы усовершенствованы, имеют асфальтовое покрытие шириной

6-7 метров (общая ширина – 12 метров). Имеются также автомобильные дороги местного значения (Новотроицк-Орск, Новотроицк-Хабарное, Новотроицк-Зауралье).

Транспортное обслуживание населения в муниципальном образовании г. Новотроицк осуществляется муниципальным унитарным предприятием «Новотроицкий электротранспорт» и частными перевозчиками. На долю трамвайного управления приходится 55 % всего объема пассажироперевозок.

Ежедневно в городском сообщении на линии работает около 160 единиц автобусов частных перевозчиков, 23 единицы муниципальных автобусов и 32 единицы трамваев.

Социальная инфраструктура района развита гармонично. В шаговой доступности находятся школы, детские садики, банки, городской рынок и магазины.

Вывод:

Положительные характеристики местоположения - развитая инфраструктура района, делает объект оценки привлекательным для жителей города и области.

Отрицательные характеристики местоположения - основными источниками загрязнения атмосферного воздуха в городе Новотроицке являются - промышленные предприятия АО «Уральская Сталь», ООО «НЗХС», ОАО «НЦЗ», автомобильный транспорт, котельные и низкие источники выбросов частного сектора (печные трубы).

Описание здания и оцениваемых помещений представлены в ПРИЛОЖЕНИИ 1.

Анализ наиболее эффективного использования.

Для любой недвижимости может существовать НЭИ земельного участка, как свободного (незастроенного), а также для единого объекта недвижимости. Исходя из этого, анализируется два состояния объекта:

сначала, анализ участка земли как незастроенного;

затем, анализ земли с существующими улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями:

Физически возможные варианты использования. Рельеф участка ровный, имеется возможность подключения к инженерным сетям. Физические характеристики участка не накладывают ограничения на возможные варианты его застройки.

Законодательно разрешенное использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Изменение разрешенного использования земельного участка маловероятно.

Экономически целесообразные варианты использования. При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов. Учитывая местоположение участка - квартал жилой застройки, разрешенное использование земельного участка, современную ситуацию на рынке и конструктивные особенности оцениваемого объекта целесообразен вариант использования земли под застройку жилого характера со встроено-пристроенными нежилыми помещениями (административными, торговыми).

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

В качестве возможного варианта использования земельного участка может быть принято такое его использование, при котором отдача от его эксплуатации превысит величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

На момент оценки объект выполняет функцию - 9-этажный жилой дом. Учитывая вышеизложенное, снос существующего объекта представляется нецелесообразным и нерациональным в силу выявленной рыночной ситуации и хорошего технического состояния объекта. Поэтому, дальнейшие рассуждения в процессе анализа наиболее эффективного использования будут производиться только для участка с имеющимися улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определения наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

По своим размерам и характеристикам объект наиболее подходит для размещения в нем жилых помещений. Приведение помещений к соответствию действующим строительным нормам и правилам не потребует никаких дополнительных затрат.

Законодательно разрешенное использование.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет его перепрофилировать, или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Функциональное назначение оцениваемого объекта - жилой дом, в настоящий момент оцениваемые помещения используются как жилые, поэтому доходным вариантом использования будет его текущее использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод:

Принимая во внимание конструктивные особенности и состояние объекта, мы считаем, что наиболее эффективным и вероятным использованием объекта является его текущее использование в качестве жилых помещений.

При этом гарантированный доход может быть получен владельцем также при сдаче жилых помещений в аренду.

2.2.4 Применение подходов к оценке стоимости недвижимости.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости затратным подходом

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного дохода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Оценка стоимости нового строительства

По своим характеристикам и конструктивной схеме, оцениваемый объект наиболее приближен к объекту, описанному в Укрупненных показателях базисной стоимости строительства по объектам-аналогам

(УПБС-2001). Стоимость строительства объекта определяем с индексированием затрат на строительство на дату оценки.

Таблица 4

Расчет стоимости строительства

№ п/п	Наименование	Кол-во ед. изм.	Стоимость ед. изм. в ценах 2001г.	ПВС в ценах 2001 г.	Индекс перехода на дату оценки	ПВС в текущих ценах	НДС	Итого ПВС
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ								
1	Трехкомнатная квартира (УПБС-2001, т.№ 7.2)	7,6	3844	221 414,4	5,85	1 295 274,24	184 128	1 528 423,6
	ИТОГО							1 528 423,6

Пересчет в уровень фактических цен был произведен с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень цен принята стоимость в уровне цен 2001 г. Индекс пересчета из цен 2001 г. в цены 2017 г., выпущен Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (МИНСТРОЙ России) – «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2017 года» Таким образом, стоимость затрат на строительство оцениваемых помещений составит: 1 528 423,6 рубля.

Оценка износа.

Износ мы определяем как уменьшение стоимости воспроизводства или заменяющей стоимости объекта, которое может происходить в результате

физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Физический износ обычно выражается в процентных величинах и может основываться на двух способах измерения. Первый - это метод прямых затрат, тогда как второй метод заключается в анализе возраста/срока службы, основанного на ожиданиях типичных сроков экономической жизни объекта.

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Таблица 5

Расчет физического износа

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов, %	Удельный износ конструктивных элементов, %
Фундаменты	3	25	0,75
Стены и перегородки	34	35	11,9
Перекрытия	13	35	4,55
Крыши	4	35	1,4
Полы	10	35	3,5
Проемы	12	35	4,2
Отделочные работы	5	35	1,75
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	13	35	4,55
Прочие работы	6	25	1,5
ИТОГО	100		34,1

Согласно ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» у долгоживущих элементов предельный физический износ составляет 80%. При 80% физического износа здание подлежит сносу по ветхости. При этом происходит полная потеря стоимости здания, то есть остаточная стоимость равна 0.

Для расчета остаточной стоимости замещения необходимо привести физический износ к экономическому (иными словами приведение физического износа в стоимостное выражение).

Полная потеря эксплуатационных характеристик здания и полная потеря стоимости здания возможна при следующем равенстве:

Максимальный физический износ: $И_{физ} = 80\%$

Максимальный экономический износ: $И_{экон} = 100\%$

$$\frac{И_{физ}}{И_{экон}} = \frac{80\%}{100\%}$$

Физический износ = 34,1 х 1,25 = 43%, где 1,25 - коэффициент, приводящий к стоимостному выражению физического износа.

Функциональный износ - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям: избыток или недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, безопасность и др. функциональные характеристики. Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат.

Функциональный износ, как и физический, может быть устранимым и неустранимым. Здесь имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком)

выше вклада в суммарную стоимость объекта, то износ будем считать неустранимым и наоборот.

Строительство осуществлялось в соответствии со строительными нормами и правилами, действующими на момент строительства. Объект оценки удовлетворяет современным требованиям строительства и пожарной безопасности, поэтому затраты на приведение объектов оценки в соответствие с действующими строительными нормами и правилами не требуется. В соответствии с вышесказанным, оценщик считает, что функциональный износ оцениваемого объекта ($И_{фун}$) равен 0 %.

Внешний (экономический) износ - износ внешней среды - представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами.

Экономический износ характеризуется наличием негативных факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: сокращающийся спрос на такого рода помещения; изменение арендных ставок, в то время, как стоимость эксплуатации остается постоянной или растет более медленными темпами. В данном случае внешний износ принимаем равным 0%.

Суммарную величину износа оцениваемого объекта определяем в таблице 6.

Таблица 6

Расчет итоговой величины износа

Виды износа	Сумма износа, %.
Физический	43
Функциональный	0
Внешний	0
Совокупный износ	43

Рыночная стоимость права общей долевой собственности на земельный участок.

Сделки с землей регулируются Гражданским, Земельным Кодексами РФ, Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра,

Положением о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей.

Различаются нормативная и рыночная стоимости земельного участка.

Оценщик имеет дело, прежде всего не с нормативной ценой земли, а с рыночной, складывающейся не в последнюю очередь под влиянием спроса и предложения. При оценке рыночной стоимости земельного участка необходимо определить состав оцениваемых прав на него. Частная собственность признается лишь для участков со следующими условиями использования:

- индивидуальное (жилищное) строительство;
- крестьянское (фермерское) хозяйство;
- личное подсобное, садоводческое или дачное хозяйство;
- приватизированные участки под предприятиями.

Для оценки же рыночной стоимости земельного участка необходимо иметь следующую информацию:

- титул собственности и регистрационные данные по земельному участку;
- физические характеристики участка (топография, инженерно-геологические, гидрогеологические характеристики участка, экологические параметры и т.д.);
- данные о взаимосвязи участка с окружением;
- экономические факторы, характеризующие участок (например, характер экономического развития района и т.д.).

Оценка рыночной стоимости участков осуществляется следующими основными методами:

- методом техники остатка для земли;
- методом средневзвешенного коэффициента капитализации;
- методом сравнения продаж;
- методом разбиения;

- методом капитализации;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод техники остатка для земли

При применении метода техники остатка для земли должны быть известны:

- стоимость зданий и сооружений;
- чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями;
- коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений.

Расчеты этим методом выполняются в несколько этапов:

1. Распределяется ЧОД между землей, зданиями и сооружениями. Для определения дохода, относимого к зданиям и сооружениям, необходимо стоимость зданий и сооружений умножить на коэффициент капитализации зданий и сооружений.

$$Y_{зд} = V_{зд} \cdot R_{зд}, \quad (13)$$

где, $V_{зд}$ - текущая стоимость зданий и сооружений, ден.ед.;

$Y_{зд}$ - чистый операционный доход, приходящийся на здания и сооружения, ден.ед.;

$R_{зд}$ - коэффициент капитализации для зданий и сооружений.

Коэффициент капитализации для зданий и сооружений можно взять из таблицы шести функций сложного процента (графа «Взнос на амортизацию денежной единицы») или рассчитать по формуле:

$$R_{зд} = R_{возм} + R_{зем}, \quad (14)$$

где, $R_{возм}$ - коэффициент возврата (возмещения) капитала;

$R_{зем}$ - коэффициент капитализации для земли.

Капитализация в этом случае проводится только по ставке дохода на инвестиции без учета возмещения капитала, так как считается, что земля не изнашивается или по безрисковой ставке ЦБ.

2. Определяется остаток чистого операционного дохода, относимый к земле. Для этого из общего чистого операционного дохода вычитается доход, относимый к зданиям и сооружениям.

$$Y_{зем} = Y - Y_{зд}, \quad (15)$$

где, $Y_{зем}$ - чистый операционный доход, относимый к земле, ден.ед.;

Y - общий чистый операционный доход, ден.ед.;

$Y_{зд}$ - чистый операционный доход, относимый к зданиям и сооружениям, ден.ед.

3. Рассчитывается остаточная стоимость земли путем капитализации остаточного чистого операционного дохода от земли.

$$V_{зем} = Y_{зем} / R_{зем}, \quad (16)$$

где, Vзем - остаточная стоимость земли, ден.ед.;

Yзем - остаточный чистый операционный доход от земли, ден.ед.;

Rзем - коэффициент капитализации для земли.

Оценщиком под рыночной стоимостью земельного участка при оценке квартиры понимается оценка местоположения.

Стоимость сдачи оцениваемой трехкомнатной квартиры в аренду в г. Новотроицке по ул. Советской на момент оценки (с учетом технического состояния) составляет порядка 16 000 руб. в месяц (данные риэлтерских фирм).

1. Расчет чистого операционного дохода относимого к зданиям, сооружениям и земле

$$ЧОД = ПВД - Н - ЭР, \quad (17)$$

где, ЧОД - чистый операционный доход, ден.ед.;

ПВД - потенциальный валовой доход, ден.ед.;

Н – недозагрузка, ден.ед.;

ЭР - эксплуатационные расходы, ден.ед.

Таблица 7

Расчет ЧОД

Показатели	Ед. изм.	Кол-во
Арендная плата	руб./мес.	16000
Кол-во платежных периодов	мес.	12
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./год	192 000
Недозагрузка	%	35
Эксплуатационные расходы (ЭР)	руб./год	19 200
Чистый операционный доход (ЧОД), приходящийся на земельные участки, здания и сооружения	руб./год	105 600

2. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на здания и сооружения

$$Y_{зд} = V_{зд} \times R_{зд}$$

Таблица 8

Расчет ЧОД, приходящегося на здания и сооружения

ЧОД на здания и сооружения, рублей	Yзд.	56 628
Текущая стоимость зданий и сооружений, рублей	Vзд.	871 202
Коэф. капитализации для зданий и сооружений*	Rзд.	0,065

*Коэффициент капитализации для зданий и сооружений получен методом прямой капитализации (ЧОД/Рын.ст-ть)

Таблица 9

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	ПВД (аренда в год), рублей	Затраты на содержание, рублей	Недозагрузка, рублей	Рын. стоимость, рублей	ЧОД, рублей	Расчет
г. Новотроицк, ул. Советская	168000	16800	25200	1 850 000	126000	0,068
г. Новотроицк, ул. Советская	180000	18000	27000	2 100 000	135000	0,064
г. Новотроицк, ул. Советская	180000	18000	27000	2 100 000	135000	0,064
Коэффициент капитализации						0,065

Таким образом, ставка капитализации для зданий и сооружений равна 6,5 %. Чтобы получить ставку капитализации для земли рассчитали ставку возмещения капитала.

Нормативный срок жизни объекта - 143 года (шифр ЕНАО 0,7% в год - 10100). Оставшийся срок жизни объекта 112 лет. Тогда ставка возмещения капитала в конце года составит:

$$C_{SFF}=1/ (112 - 1) = 0,009= 1,0\%$$

Rзем. (коэффициент капитализации для земли) = 6,5% - 1,0% = 5,5%.

3. Расчет остатка чистого операционного дохода, относимого к земле

$$V_{зем} = Y_{зем}/R_{зем}$$

Таблица 10

Расчет ЧОД, относимого к земле

Общий чистый операционный доход	Y	105 600
Чистый операционный доход, относимый к зданиям и сооружениям	Yзд.	56 628
Остаточная стоимость земли	Vзем.	890 400
Остаточный чистый операционный доход от земли	Yзем.	48 972
Коэффициент капитализации для земли	Rзем.	0,055

Таким образом, рыночная стоимость местоположения составит: 890 400 рубля.

Расчет итоговой величины стоимости по затратному подходу.

Рыночную стоимость местоположения земельного участка мы определили в предыдущем параграфе. Она составила 890 400 руб. Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная затратным подходом с учетом износа, равна:

Таблица 11

Расчет итоговой стоимости по затратному подходу

Расчетный параметр	ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
Стоимость земельного участка	руб.	890 400	-
Стоимость нового строительства объекта оценки	руб.	1 528 424	-
Накопленный износ	руб.	657 222	-
Стоимость объекта оценки затратным подходом	руб.	1 761 602	-

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью затратного подхода, на дату оценки составляет: 1 761 602 (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот два) рубля.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом.

Выбор объектов-аналогов.

На дату оценки были проанализированы предложения по продаже объектов, 4 из которых были определены как относительно сопоставимые с оцениваемым объектом. Данные предложений аналогичных помещений и их параметры приведены в ПРИЛОЖЕНИИ 2.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. метра объектов-аналогов.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

1) Права собственности.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ложно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

2) Условия финансирования сделки.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится

соответствующая поправка к цене данной сделки. По данному параметру корректировка не применялась.

3) Условия продажи и время продажи.

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

4) Торг.

При проведении корректировок на условия продажи принимался во внимание тот факт, что продавец может уступать в цене продажи, в настоящем отчете корректировка по данному элементу сравнения принята в размере - 5%.

5) Местоположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это - транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Объекты-аналоги находятся в районе расположения объекта оценки, поэтому по данному элементу сравнения корректировка не вводилась.

6) Физические характеристики объекта недвижимости - размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Корректировка на техническое состояние.

Требуется проведение внутреннего ремонта квартиры. В квартире устроены деревянные полы, находятся в удовлетворительном состоянии. Требуется ремонт стен (демонтаж имеющейся штукатурки). Требуется замена электропроводки, сантехники. Дверные и оконные блоки - деревянные, находятся в удовлетворительном состоянии.

Расчет данной корректировки определен по следующему типу: различают четыре вида технического состояния объекта - отличное, хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное, в совокупности это 100%, а разница между состояниями равна 100%: 4 = 25%, т.е. различие помещений по текущему состоянию, например, между хорошим и удовлетворительном не должно превышать 25%. Дата последнего капитального ремонта не установлена. Величина корректировки принята в размере - 10%.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

С учетом перечисленных в предыдущем параграфе поправок, средневзвешенная стоимость 1 кв.м. оцениваемых помещений, определенная методом сравнительного анализа, составила 30 559 руб. Стоимость оцениваемого объекта составляет:

С = 30 559 руб./кв.м х 57,6 кв.м = 1 760 198 руб.

Вывод по разделу: стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки составляет - 1 760 198 (один миллион семьсот шестьдесят тысяч сто девяносто восемь) рублей.

Расчет рыночной стоимости имущества доходным подходом.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Доходный подход к оценке недвижимости основан на определении текущей стоимости будущих доходов от сдачи недвижимости в аренду.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку на жилье подобного типа в рассматриваемом районе. Стоимость сдачи трехкомнатной квартиры в аренду в г. Новотроицке по ул. Советской на дату оценки составит порядка 16 000 руб. в месяц (данные риэлтерских фирм).

Оценщики предполагают, что если объект оценки сдать в аренду, то он принес бы следующий потенциальный валовой доход: доход от сдачи в аренду квартиры за год оценщиками принят равным 192 000 рублей, а с недозагрузкой 35% - 124 800 рублей.

Таблица 13

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки)

	Ед. измерения	Показатели
Потенциальный валовой доход	рублей	192 000,00
Недозагрузка	%	35,00
Действительный валовой доход	рублей	124 800,00
Затраты на содержание	рублей	19 200,00
Чистый эксплуатационный доход	рублей	105 600,00
Ставка капитализации	%	0,065
Стоимость объекта	рублей	1 624 615

Вывод по разделу: стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью доходного подхода, на дату оценки составляет:

1 624 615 (Один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

2.2.5 Согласование результатов и выводов итоговой стоимости объекта недвижимости и возможность выделения 1/8 доли из общего имущества.

Описание процедуры согласования.

При получении в результате проведенной оценки различными методами различных величин, необходимо согласовать результаты. Оценщик считает целесообразным определить окончательную величину путем придания каждому результату веса. Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, присваивается весовой коэффициент.

Обоснование выбора использованных весовых коэффициентов

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца. Стоимость доходной недвижимости лучше всего измерять суммой ожидаемых от нее доходов. Затраты же на ее воспроизводство не отражают стоимости прогнозируемых доходов.

В силу отсутствия документально подтвержденных данных о продаже объектов, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом, оценщик использовал цены предложения агентств недвижимости. Стоимость объектов-аналогов для подобных площадей выбраны в соответствии с данными анализа рынка, при этом оценщик руководствовался умеренно-реалистичным подходом.

Таким образом, стоимость объекта оценки лежит в диапазоне полученных стоимостей тремя подходами. Веса, полученным результатам присвоены по мере их надежности и представлены в таблице 14.

Таблица 14

Определение весовых коэффициентов

Показатели	Подход		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и полнота информации	0,25	0,50	0,25
Допущения, принятые в расчетах	0,25	0,50	0,25
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,15	0,70	0,15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0, 20	0,60	0, 20
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,15	0,70	0,15
ИТОГО	0, 20	0,60	0, 20

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3 \quad (18)$$

где V_1, V_2, V_3 - стоимость объекта, определенная затратным, доходным и сравнительным подходами, ден.ед.;

Q_1, Q_2,, Q_3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Вывод по разделу: рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, общей площадью 57,6 кв.м, расположенной на 4-этаже 9-этажного жилого дома, по адресу: г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв.14, на дату оценки 11 августа 2017 г. составляет:

1 734 400 (Один миллион семьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей.

Выделение 1/8 доли квартиры должно происходить на основании принципа НЭИ (см. выше) и может быть выполнено несколькими вариантами:

а) – продажа квартиры как единого объекта и деление вырученных средств в отношении (1/8):(7/8);

б) – обмен исследуемой квартиры на равноценную квартиру, но меньшей площади, составляющей 7/8 от площади спорной (исследуемой) квартиры – доплата при обмене этих квартир будет являться компенсацией 1/8 доли;

в) – собственник 7/8 доли в квартире арендует оставшуюся 1/8 долю – текущая стоимость арендных платежей - дисконтированный денежный поток за оставшийся срок жизни объекта недвижимости (квартиры) будет являться компенсацией 1/8 доли.

Все остальные варианты выделения 1/8 доли (выделение в натуре, превращение квартиры в «коммуналку») приводят к уменьшению стоимости квартиры, т.е. не отвечают принципу НЭИ, и, следовательно, полученная в этих случаях стоимость не может считаться рыночной.

Вариант в) имеет неопределенность в отношении оставшегося срока жизни квартиры, поэтому он не рассматривается в данном исследовании. Предположение о непропорциональном делении стоимости квартиры, как единого объекта, между собственниками 7/8 и 1/8 долей, должно основываться на перераспределении прав и(или) обязанностей между собственниками, либо на худших материальных свойствах какой-либо из частей квартиры. В рассматриваемом случае дополнительных преимущественных прав или ограничений в правах ни один из собственников по отношению к другому не имеет, обязательства по содержанию квартиры распределяются пропорционально их долям, характеристики частей квартиры при общедолевой собственности не могут быть разделены между долевыми собственниками. Следовательно, факторы, которые могли бы

изменить пропорциональное деление стоимости исследуемой квартиры, отсутствуют. Таким образом, рыночная стоимость 1/8 доли исследуемой квартиры составит 1/8 × 1 734 тыс.руб. ≈ 217 тыс.руб.

Основным критерием при ответе на вопрос о выделении в натуре 1/8 доли квартиры служат положения Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Согласно п. 1.7.3. этого Постановления «Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается». Соответственно можно сделать вывод о том, что выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности исследуемой квартиры невозможно.

Обоснование

1) юридическая правомочность: - площадь 1/8 выделяемой доли 7,2 м2 (5,4 м2 полезной площади) существенно меньше учетной нормы площади жилого помещения по России, равной 33 м2 для одиноких граждан, (Закон Оренбургской области от 13 июля 2007 года N 1347/285-IV-ОЗ).

2) физическая осуществимость:

- квартира ориентирована в направлении «юго-восток – северо-запад», т.е. имеет переходящую в течение светового дня инсоляцию, выделение 1/8 доли возможно только на одной стороне квартиры, что ухудшит условия инсоляции (разд. 5, СанПиН 2.1.2.1002—00);

- перепланировка квартиры с целью выделения 1/8 доли в натуре неизбежно приведет к ухудшению естественного освещения комнат, нормируемого п. 25 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденного ПП РФ от 28 января 2006 г. № 47;

- отсутствует техническая возможность организации отдельного входа, дополнительных подсобных помещений: кухни, коридора и санузла.

3) экономическая целесообразность:

- при перепланировке квартиры и выделении 1/8 доли в натуре (если это возможно) произойдет нарушение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования исследуемой квартиры, снизится ее рыночная стоимость, как критерий полезности объекта. Таким образом, имеется ряд факторов, ухудшающих условия эксплуатации квартиры и проживания в ней, при выделении в натуре 1/8 ее части, и, соответственно, на основании Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 такое выделение не допускается.

Выводы

По вопросу 1.

Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 57,6кв.м, расположенной по адресу г. Новотроицк, ул.Советская, д.85, кв.14, по состоянию на 11.08.2017 г. составляет 1 734 400 руб. (один миллион семьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей. Рыночная стоимость 1/8 доли в квартире, расположенной по адресу: г. Новотроицк, ул.Советская, д.85, кв.14, по состоянию на 11.08.2017 г. составляет 216 800 (двести шестнадцать тысяч восемьсот) рублей.

По вопросу 2.

Каждый гражданин может добровольно выбрать худшие условия жизни по сравнению с имеющимися, но обязать его это сделать не имеет права никто – право на жилище гарантировано Конституцией РФ (ст. 40, п. 1). Любая форма выделения в натуре 1/8 доли в трехкомнатной квартире, ухудшает условия проживания. Соответственно, на основании норм, правил и требований эксплуатации жилых помещений выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности квартиры, расположенной по адресу г. Новотроицк, ул.Советская, д.85, кв.14, невозможно.

Достоверность выводов полностью зависит от точности и достоверности данных в материалах дела, представленных на экспертизу. Обоснованность выводов обеспечивается соответствующими ссылками на действующие нормативно-правовые акты.

Оценка произведена по состоянию на 11.08.2017 г. и ее результаты могут быть использованы для заявленных целей в течение шести месяцев с момента составления Заключения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка недвижимости - это комплексный и один из самых распространенных и востребованных сегодня видов экспертных услуг. На современном рынке недвижимости взаимодействуют большое количество как физических, так и юридических лиц, нуждающихся в проведении профессиональной независимой оценки.

При оценки недвижимого имущества, оценщики всех стран используют 3 классических подхода: сравнительный, доходный и затратный. Использование того или иного подхода зависит от наличия необходимой информации для его применения.

При составлении данного экспертного Заключения мы руководствовались, в первую очередь, 73-ФЗ, как нормативным актом, устанавливающим требования к письменному доказательству, которым является Заключение эксперта. Для установления рыночной стоимости объекта оценки следует также руководствоваться 135-ФЗ. А, поскольку этот нормативный акт имеет целью определение рыночной стоимости, рекомендуемой для совершения сделки (ст. 12, 135-ФЗ), то он и соответствующие стандарты оценки использовались только в методологической части, как инструмент обоснования величины рыночной стоимости исследуемого объекта. Исследования по второму вопросу основывались на многочисленных нормах и требованиях к жилым помещениям. В настоящем Заключении приведены только основные нормы, обосновывающие невозможность выделения 1/8 доли в натуре, список можно продолжить. Например, здесь уместно привести Комментарий к ГК РФ под ред. Н.Д. Егорова и А.П. Сергеева: «Использование законодателем в нормах главы 16 ГК формулировки «доля в праве» отражает весьма важное концептуальное положение науки гражданского права - отношение общей долевой собственности предполагает не принадлежность каждому из ее

участников права на какой-то фрагмент общего имущества, а как бы растворение в субстанции общего имущества признаваемой за каждым из сособственников идеальной доли в праве собственности на общее имущество; одновременное присутствие этих идеальных долей всех сособственников в каждом атоме общего имущества...». Для того чтобы продать долю с изменением ее статуса, надо предварительно ее выделить, то есть превратить в часть имущества (материализовать). Выделение доли в натуре в квартире в многоквартирном доме практически всегда невозможно, что относит квартиры к категории неделимых вещей (ст. 133 ГК РФ). О невозможности выделения в натуре доли в праве общей собственности говорит, в частности, ст. 37 п.4 ЖК РФ.

В процессе написание аттестационной работы по дисциплине «Судебная оценочная экспертиза» были закреплены теоретические знания, также приобретены навыки самостоятельной исследовательской работы по данной тематике и рассмотрены более подробно отдельные вопросы данного предмета.

По мере развития рыночных отношений в современной России проведение оценки постепенно становится неотъемлемой практикой товарно-денежных отношений. Рынок недвижимости с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса физических и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма рыночных отношений. Поэтому необходимость в оценке квартир, как недвижимой собственности будет возрастать с каждым днем.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция РФ (с изменениями, вступившими в силу с 21.07.2014).

2. Жилищный кодекс РФ

3. Гражданский кодекс РФ

4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

5. ФСО № 1.

6. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

8. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (с изменениями и дополнениями).

9. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

10. Закон Оренбургской области от 13 июля 2007 года N 1347/285-IV-ОЗ «О предоставлении гражданам, проживающим на территории Оренбургской области, жилых помещений жилищного фонда Оренбургской области (с изменениями).

11. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям (с изменением № 1).

12. Единые нормы амортизационных отчислений (ЕНАО), утвержденные Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. № 1072

13. Комментарий к ГК РФ под ред. Н.Д. Егорова и А.П. Сергеева

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Описание здания и оцениваемых помещений

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Тип здания	9-этажный панельный жилой дом
Год постройки здания	1986 г.
Год последнего кап. ремонта	Нет данных
Объемно-планировочные решения	В плане здание имеет прямоугольную форму
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 57,6 кв.м. Этаж: 4
Адрес объекта оценки	г. Новотроицк, ул. Советская, д.85, кв.14
Имущественные права на объект оценки	Общая совместная собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Отсутствуют
Начальное функциональное назначение	Жилое помещение
Информация о текущем использовании объекта оценки	Жилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Близость к скоростным магистралям. Транспортная доступность	В 25 метрах проходит центральная улица Советская Транспортная доступность хорошая. Ближайшая остановка - "Городской рынок" Транспорт – трамвай, автобус, маршрутное такси
Качество обустройства двора:	Подъезд к жилому дому асфальтирован
Физические свойства объекта оценки	
Данные о физическом износе жилого дома	Расчет физического износа представлен в п.5.3.1
Данные об устаревании объекта оценки	Согласно данным ЕНАО (шифр ЕНАО 0,7% в год - 10100) нормативный срок службы объекта оценки 143 год. Оставшийся срок службы составляет 112 лет.
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану здания	План квартиры с экспликацией составлен по состоянию на 08.07.2017 г.
Данные о внешнем виде фасада дома	Фасад здания находится в хорошем состоянии.
Площадь квартиры общая, $м^2$	57,6
Строительный объем квартиры, $м^3$ (по внутреннему обмеру)	147,46
Жилая площадь квартиры, $м^2$	43,0
Внутренняя высота помещений,	2,56

м	
Площадь общей комнаты, м^2	18,5
Санузел	Совместный
Наличие лоджии/балкона	Есть
Наличие охраны	домофон
Общее состояние квартиры	Удовлетворительное. Дверные и оконные блоки - деревянные, находятся в удовлетворительном состоянии.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:	
Фундамент	Железобетонный
Стены	Бетонные панели
Перегородки	Бетонные панели
Перекрытия	Бетонные панели
Кровля	Мягкая, рулонная
Полы	Деревянные
Проемы	Окна - 2-створчатые, деревянные. Входная дверь - металлическая
Внутренняя отделка	Простая
Системы инженерного обеспечения	
водоснабжение	Есть
канализация	Есть
электроснабжение	Есть
отопление	Есть
вентиляция	Есть

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
1	2	3	4	5	6
Источник информации		Объявление на сайте Ntsk Агентство недвижимости «Галерея»	Объявление на сайте Ntsk Агентство недвижимости «Квартирный вопрос»	Объявление на сайте Ntsk Агентство недвижимости «У Босфора»	Объявление на сайте Ntsk Агентство недвижимости «Вариант»
Цена продажи (предложения), руб/м2.		30 833	35 000	35 593	39 655
Передаваемые права	помещ. -собств.	помещ. -собств.	помещ. -собств.	помещ. -собств.	помещ. -собств.
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		30 833	35 000	35 593	39 655
Условия продажи	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		30 833	35 000	35 593	39 655
Торг		торг	торг	торг	торг
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		29 291	33 250	33 813	37 672
Дата	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Корректировка на дату		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29 291	33 250	33 813	37 672
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29291	33250	33813	37672
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					

Тип помещения, конструктивное решение, и т.д.	9 - этажный панельный жилой дом	9 - этажный панельный жилой дом	9 - этажный панельный жилой дом	9 - этажный панельный жилой дом	9 - этажный панельный жилой дом
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29291	33250	33813	37672
Общая площадь, кв. м.	57,6	60	60	59	58
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29291	33250	33813	37672
Наличие балкона (лоджии)	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29291	33250	33813	37672
Этаж	4/9	2/9	5/9	2/9	4/9
Корректировка		-2%	-2%	-2%	0%
Скорректированная цена		28705	32585	33137	37672
Техническое состояние	удовлетворительное (ремонта не было с момента постройки дома)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена		25835	29327	29823	33905
Удельный вес		0,2	0,2	0,2	0,4
Скорректированная цена		5167	5865	5965	13562
Средневзвешенное значение за 1кв.м		30 559			
Рыночная стоимость, руб.		1 760 198			