

Об утверждении Методики оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд

Утративший силу

Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 7 декабря 2007 года № 329. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 14 декабря 2007 года № 5041. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 16 апреля 2012 года № 157

Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 16.04.2012 № 157.

В соответствии с пунктом 51 Плана мероприятий по исполнению общенационального плана основных направлений (мероприятий) по реализации ежегодных 2005-2007 годов посланий Главы государства народу Казахстана и Программы Правительства Республики Казахстан на 2007-2009 годы, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 апреля 2007 года N 319, **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд.

2. Комитету регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить представление настоящего приказа для государственной регистрации.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Вице-Министра юстиции Республики Казахстан Бекетаева М.Б.

4. Настоящий приказ вводится в действие со дня официального опубликования.

Министр

Согласовано
Министр индустрии и торговли
Республики Казахстан
от 07.12.2007 г.

Согласовано
И.о. Председателя Агентства
Республики Казахстан
по управлению земельными ресурсами
от 07.12.2007 г.

С о г л а с о в а н о
М и н и с т р ф и н а н с о в
Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н

от 10.12.2007 г.

У т в е р ж д е н а
п р и к а з о м М и н и с т р а ю с т и ц и и

Методика оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд 1. Общие положения

1. Настоящая Методика оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд (далее - Методика) утверждена в соответствии с пунктом 51 Плана мероприятий по исполнению Общенационального плана основных направлений (мероприятий) по реализации ежегодных 2005-2007 годов посланий Главы государства народу Казахстана и Программы Правительства Республики Казахстан на 2007-2009 годы, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 апреля 2007 года N 319, Законом Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

2. Настоящая Методика определяет механизм проведения оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд.

3. При определении размера компенсации при изъятии недвижимого имущества для государственных нужд в нее включаются:
рыночная стоимость прав на земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения, иное имущество, прочно связанное с землей;
все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с утратой недвижимого имущества включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

2. Методы оценки недвижимого имущества

4. При определении рыночной стоимости оценщику необходимо соблюдать следующие принципы:

полезности (способность удовлетворить потребности пользователя или потенциального пользователя в течение определенного времени);

спроса и предложения (зависимость от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей);

замещения (невозможность превышения наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности);

ожидания (зависимость от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской

деятельности);

изменения (изменение во времени, и определяемое на конкретную дату);
зависимость от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок;
внешнего влияния (зависимость от местоположения и влияния внешних факторов).

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

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

Правилами по применению субъектами оценочной деятельности требований к содержанию и форме отчета об оценке, утвержденных совместным приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 21 ноября 2002 г. N 172 и Министра финансов Республики Казахстан от 2 декабря 2002 года N 598 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 2068);

Правилами по применению субъектами оценочной деятельности требований к качеству выполнения работ по оценке, используемым принципам оценки, утвержденных приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 23 ноября 2002 года N 179 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 2071);

Правилами по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов), утвержденных совместным приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 21 ноября 2002 года N 173, Министра финансов Республики Казахстан от 2 декабря 2002 года N 600, Министра индустрии и торговли Республики Казахстан от 26 ноября 2002 года N 96 и Председателя Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 23 ноября 2002 года N 90 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 2069).

6. Оценщики при проведении оценки используют стандарты в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

7. Дата проведения работы по определению стоимости недвижимого имущества должна соответствовать дате последнего осмотра объекта оценки.

8. Результаты оценки оформляются в виде письменного отчета об оценке. Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется

оценщиком с учетом требований, предусмотренных настоящей Методикой и других нормативных правовых актов Республики Казахстан.

9. В данной Методике перечислены методы применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения и выкупаемых для государственных нужд.

10. Оценщик использует (или обосновывает отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке ниже перечисленные методы оценки, с учетом объема и достоверности доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

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

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

возможно точно оценить величины стоимости воспроизводства или замещения земельных улучшений и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Параграф 1. Метод сравнительного анализа

11. При использовании метода сравнительного анализа стоимость собственности определяется путем сопоставления фактических цен недавних продаж, либо цен установленных путем исследования информации о спросе и предложении, на аналогичные объекты.

12. Метод предполагает следующую последовательность действий:
производится выбор не менее трех сравнимых объектов, цена продажи которых известна с высокой долей достоверности;

рассчитываются индексы по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта, по нижеприведенным формулам и коэффициентам:

1) индекс достоверности источника информации:

договор купли-продажи, ипотеки и другие документы;
объявление в газете о цене предложения;

2) индекс даты продажи. Так как аналоги были проданы раньше оцениваемого объекта, то за это время цены могли измениться, поэтому данный фактор нужно учесть. Для этого на основании ежемесячных данных об индексах цен на землю рассчитывается тренд;

3) индекс условия финансирования. Так как между датой оценки и датой получения денег собственником участка проходит несколько месяцев, то этот фактор тоже следует учесть. Установим, что инвестор должен произвести оплату не позже, чем через три месяца после даты оценки. В договоре следует указать штрафные санкции за просрочку платежа, которые могли бы покрыть потери на инфляцию и невозможность использования денег в качестве капитала:

$$I_{CF} = 3 \text{ мес.} \cdot r_b, \text{ где:}$$

r_b - месячная банковская ставка по срочному депозиту;

4) индекс зонирования. Индекс местоположения зависит от удаленности от центра города и рассчитывается как частное от деления коэффициента зонирования данного участка на коэффициент зонирования аналога, либо как отношение средней стоимости сотки в районе, где находится оцениваемый участок, к стоимости сотки в районе аналога:

$$I_z = \frac{K_z^e}{C_z^e} = \dots \quad (1);$$

$$K_Z \quad C_Z$$

5) индекс благоустройства территории рассчитывается как отношение коэффициента благоустройства в оцениваемом районе (K_{AT}^e), к коэффициенту благоустройства аналога (K_{AT}^a):

$$I_{AT} = \frac{K_{AT}^e}{K_{AT}^a} \quad (2).$$

$$K_{AT}$$

Величина коэффициентов благоустройства определяется методами математической статистики путем анализа базы данных о стоимости продаж в районах с различным уровнем благоустройства. При отсутствии достоверной рыночной информации о ценах продажи земельных участков рекомендуемые коэффициенты, если:

район обеспечен инженерными сетями и благоустройством - $K1 = 1,21$

район обеспечен питьевой водой и центральным отоплением - $K2 = 1,15$

район обеспечен питьевой только водой из колонок - $K3 = 1,05$

район не обеспечен инженерными сетями - $K2 = 1,0$;

б) индекс эффективности использования земельного участка рассчитывается как отношение коэффициента целевого использования в оцениваемом районе, к коэффициенту целевого использования аналога:

$$I_{EU} = \frac{K_{SC}^e}{K_{SC}^a} \quad (3).$$

$$K_{SC}$$

Величина коэффициентов эффективного использования определяется методами математической статистики путем анализа базы данных о стоимости продаж в районах с различным целевым назначением. При отсутствии достоверной рыночной информации о ценах продажи земельных участков коэффициенты принимаются по таблице согласно приложению к настоящей М е т о д и к е ;

7) индекс условия продажи. Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые

сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Рекомендуется в зависимости от конкретных обстоятельств применять величину индекса в пределах от 0,7 до 1,3, с обязательным обоснованием величины этого показателя.

В случае наличия дополнительных фактов специфичных объекту оценки возможно применение других индексов.

Приведенная стоимость одной сотки аналога находится путем индексирования:

$$V_n = C_1 \cdot I_{RS} \cdot I_{DS} \cdot I_{CF} \cdot I_Z \cdot I_{AT} \cdot I_{EU} \cdot I_{CS} \quad (4)$$

где: C_1^n - стоимость одной сотки n-ного аналога.

Стоимость одной сотки оцениваемого земельного участка V_n находим как среднее арифметическое приведенных стоимостей всех трех аналогов.

Проверка точности расчетов производится путем нахождения коэффициента вариации полученных трех приведенных стоимостей аналогов:

$$CV = \frac{\sigma}{V_n} \quad (5)$$

где: σ - стандартное отклонение; при коэффициенте вариации более 33%, аналоги подобраны некачественно.

Стоимость оцениваемого участка (V) находим по формуле:

$$V = S \cdot V_n \quad (6)$$

где: S - площадь оцениваемого участка.

Параграф 2. Метод разнесения

13. Разнесение (аллокация) - способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или

какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

14. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с застроенными земельными участками, подобными оцениваемому участку, а также наличие информации о наиболее вероятной доле земли в рыночной стоимости застроенного земельного участка.

15. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения оцениваемого земельного участка с подобными участками;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного земельного участка от оцениваемого;
- определение по каждому из элементов сравнения поправок к цене подобных земельных участков, соответствующих характеру и степени отличий каждого из них от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного земельного участка, нивелирующие их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, путем определения среднемедианного или модального значения, полученных после корректировки результатов;
- определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;
- расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Стоимость земельного участка определяется по формуле (7):

$$V_1 = V_0 \cdot K_{SL} \cdot K_Z \text{ или } V_1 = \frac{V_B \cdot K_{SL} \cdot K_Z}{1 - K_{SL}} \quad (7)$$

где: V_B - стоимость здания (имущественного комплекса) расположенного на оцениваемом земельном участке;

K_{SL} - коэффициент доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определяется по таблице согласно приложению к настоящей Методики;

K_z - коэффициент зонирования, определяемый в по формуле (1) настоящей
м е т о д и к и ;

V_0 - общая стоимость недвижимости.

Параграф 3. Метод извлечения

16. Извлечение (экстракция) - способ косвенного сравнения. Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

17. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

18. Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

19. Метод предполагает следующую последовательность действий:
определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости,

включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

20. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Параграф 4. Метод капитализации земельной ренты

21. Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

22. Метод предполагает следующую последовательность действий:
расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
определение величины соответствующего коэффициента капитализации
з е м е л ь н о й р е н т ы ;
расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации
з е м е л ь н о й р е н т ы .

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

23. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

24. Основными способами определения коэффициента капитализации я в л я ю т с я :

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на
ц е н у и х п р о д а ж и ;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала.

Параграф 5. Метод остаточной стоимости

25. Метод остаточной стоимости основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

26. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

27. Метод остатка применяется в следующих случаях:
известна или может быть точно определена стоимость здания;
известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;

коэффициенты капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

28. При применении метода остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования имущества с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется.

29. Способ предполагает следующую последовательность действий:
методом прямой капитализации (формула 8) находится рыночная стоимость всего объекта недвижимости (V_o), для чего величину чистого операционного дохода от аренды помещений здания (I_o) в постпрогнозный период необходимо поделить на общий коэффициент капитализации (R_o):

$$V_o = \frac{I_o}{R_o} \quad (8);$$

затратным подходом рассчитывается полная восстановительная стоимость (CCR) здания аналога, то есть здания по которому устанавливалась величина арендной ставки;

находится рыночная стоимость здания аналога, для чего из полной восстановительной стоимости здания вычитаются все виды износа. Расчет производится по формуле (9):

$$V_B = CCR \cdot I_{SD} \quad (9)$$

где: I_{SD} - индекс накопленного износа, определяемый по следующей формуле (10)

$$I_{SD} = I_{PD} \cdot I_{FD} \cdot I_{ED} \quad (10)$$

где: индекс физического износа (Index of physical deterioration) - $I_{PD} = 1 - PD$

индекс функционального износа (Index of functional deterioration) - $I_{FD} = 1 -$

F D

индекс внешнего износа (Index of external deterioration) - $I_{ED} = 1 - ED$.

По формуле (11) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка (V_L):

$$V_L = V_0 - V_B \quad (11).$$

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка:

в качестве коэффициентов капитализации используются рыночные ставки; для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.

Параграф 6. Метод развития (предполагаемого использования)

30. Метод развития применяется для оценки улучшенных и неулучшенных земельных участков. В его основе лежат принципы ожидания и добавленной продуктивности, не связанной с земельными улучшениями.

31. Данный метод используется в случае, если возникает потребность в определенной стоимости земли, существующее использование которой не приносит доход или отличается от наиболее эффективного. Метод строится на использовании земельной собственности путем ее развития, включая деление оцениваемого земельного участка на отдельные участки, меньшие по размеру, или его объединение с другими участками.

32. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков .

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

33. Метод предполагает следующую последовательность действий:
определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка ;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Оценка стоимости земли осуществляется путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией наиболее эффективного использования земельного участка и определяется разницей между текущей стоимостью доходов от возможного использования и текущей стоимостью затрат , связанных с переходом к такому использованию:

$$V_L = P V_P - P V_C, \quad (12)$$

где V_L - стоимость земли;

$P V_P$ - текущая стоимость доходов от предполагаемого использования;

$P V_C$ - текущая стоимость затрат на переход к предполагаемому использованию .

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Способ дисконтирования денежных потоков, применяемая в методе развития, по форме несколько отличается от обычного метода дисконтирования и представляет собой расчет стоимости невозмещенных инвестиций. Если инвестиции не приносят дохода в силу временного замораживания капитала, то инвестор несет убытки, эквивалентные проценту на этот капитал. Поэтому вполне разумно предположить, что при возврате средств инвестор и девелопер

оценят свой капитал с учетом недополученных на него процентов.

Способ предполагает следующую последовательность действий:

определяют наиболее эффективное использование оцениваемого участка. В данном случае наиболее эффективным следует считать то использование, в связи с которым появилась государственная нужда;

определяют сметную стоимость строительства здания (сооружения) которое будет построено на данном участке. В случае, если для государственных нужд требуется изъятие нескольких участков, то определяют удельные затраты на строительство в расчете на 100 кв. м. общего осваиваемого участка;

определяют ставку дисконта (дисконтирования). Для этого прибыль инвестора (Y_i) принимается равной ставке рефинансирования (Y_{ref}) плюс премия за риск (Y_{risk}). Ставка рефинансирования принимается по официальной информации Национального Банка Республики Казахстан.

Принимают для расчета периодичность платежей равной одному кварталу, поэтому годовые ставки инвестора и девелопера делим на 4 квартала.

Рассчитывают ставку дисконта (Y), в которой будут учтены как интересы инвестора, как и девелопера:

$$Y = (1 + Y_i/4) \cdot (1 + Y_{dev}/4) - 1 \quad (13)$$

Определяют ставку капитализации для реверсионной стоимости по модели Гордона:

$$R_0 = \frac{Y - g}{1 + g} \quad (14)$$

где: g - темп роста дохода от использования объекта в постпрогнозный период.

Прогнозируемый темп роста номинальных доходов принимаем равным средней ожидаемой величине квартальной инфляции;

определяют величину ожидаемого дохода (I) в постпрогнозный период. В случае, если на отчуждаемом участке планируется строительство здания, то за величину потенциального дохода принимается чистая арендная плата. Если планируется строительство дороги и путепровода, то ожидаемый доход принимается по наибольшей величине из рассматриваемых вариантов:

- 1) фактическое использование;
- 2) планируемое использование при условии, если сооружение станет частным;

определяют величину реверсионной стоимости (Re), то есть рыночной стоимости объекта в конце расчетного периода. Для этого капитализируют ожидаемый доход в постпрогнозный период, который может принести

собственнику владение оцениваемым объектом:

$$R_e = \frac{I}{R} + \frac{V}{(1+R)^n}$$

рассчитывают денежные потоки для этого общую сметную стоимость делят на число кварталов строительства. Так как затраты на строительство представляют собой оттоки средств, то величины этого денежного потока отрицательны. А реверсия является притоком, поэтому представляет собой положительный денежный поток.

Рыночную стоимость земельного участка (V_z) рассчитывают по формуле дисконтирования денежного потока:

$$V_z = \frac{I_1}{(1+Y)^1} + \frac{I_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{I_n}{(1+Y)^n} + \frac{R_e}{(1+Y)^n} \quad (16).$$

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Параграф 7. Согласование результатов оценки

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

При расчете сравнительных весов для каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе оценки, оценщик опирается на свои суждения. Оценщику следует привести обоснование и оправдание для использованных методов, а также весов, приписанных различным методам, из которых он исходил при определении согласованной величины стоимости.

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

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

Шкала интенсивности:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

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

Сравнение элементов a и b проводится по следующим критериям:

- какой из элементов важнее или имеет большее воздействие;
- какой из элементов более вероятен.

Для расчета величины весовых коэффициентов строятся три обратно симметричные матрицы:

- 1) матрица соотношения приоритетов, в которой соответствие примененных подходов задаче оценки сравнивается с надежностью используемой информации. В результате данного сравнения определяется оптимальное для конкретной задачи соотношение соответствия подходов и надежности информации;
- 2) матрица степени соответствия цели оценки показывает, какой из применявшихся подходов наиболее соответствует конкретной цели оценки;
- 3) матрица надежности использованной информации определяет, в каком из подходов применена более надежная и заслуживающая доверия информация.

При построении матриц оценщик определяет величину превосходства строки над столбцом матриц.

Получение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки оценщик проводит путем взвешивания результатов, полученных в ходе проведенных расчетов. При этом коэффициент вариации (относительное отклонение результатов расчета по каждой методике) не должен превышать 20%. Если

коэффициент вариации превышает 20% необходимо произвести повторную оценку, используя более точную информацию, либо обосновать невозможность использования метода, который дает наибольшее отклонение от среднего взвешенного результата:

$$CV = \frac{\sigma}{V_n} \quad (17)$$

где: σ - стандартное отклонение;
 i - количество методов примененных для оценки земельных участков.

$$\sigma = \sqrt{\frac{(V_1 - \bar{V}_n)^2 + (V_2 - \bar{V}_n)^2 + \dots + (V_i - \bar{V}_n)^2}{i}}$$

3. Определение убытков, причиненных собственнику или землепользователю в связи с утратой недвижимого имущества, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Параграф 1. Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

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

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

сумм недополученных доходов обладателей прав на недвижимое имущество в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

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

установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на недвижимое имущество в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия недвижимого имущества, ограничения их прав на недвижимое имущество либо ухудшения качества недвижимого имущества в результате деятельности других лиц;

установления видов и размера доходов, которые обладатели прав на недвижимое имущество недополучили в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия недвижимого имущества, ограничения их прав на недвижимое имущество либо ухудшения качества недвижимого имущества в результате деятельности других лиц.

Параграф 2. Определение размера упущенной выгоды

37. Под упущенной выгодой обладателей прав на недвижимое имущество понимается неполученный доход, который обладатели прав на недвижимое имущество получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Оценка упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые обладатели прав на недвижимое имущество получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Доходом обладателей прав на недвижимое имущество является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и выплатами (далее - денежный поток).

Под дисконтированием для целей определения убытков, причиненных собственнику или землепользователю в связи с утратой недвижимого имущества, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами понимается процесс приведения всех будущих доходов к дате проведения расчета убытков, по соответствующей ставке дисконтирования. При определении ставки дисконтирования следует учитывать: безрисковую доходность капитала за период; величину премии за риск, связанный с осуществлением с недвижимым имуществом

предпринимательской деятельности обладателем права; доходность капитала в других отраслях предпринимательской деятельности со сравнимыми показателями предпринимательских рисков.

При этом безрисковая доходность капитала определяется как доходность при наименее рискованном вложении капитала.

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного обладателями прав на недвижимое имущество, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на недвижимое имущество при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить обладатели прав на недвижимое имущество в условиях нарушения их прав.

Под периодом восстановления нарушенного производства для целей настоящей Методики понимается срок, в течение которого обладатели прав на недвижимое имущество смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на недвижимое имущество до нарушения и х п р а в а .

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на недвижимое имущество, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельного участка и иные характеристики условий землепользования.

Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил (СНиПов), проектов организации строительства (ПОСов), предусматривающих сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной достаточной и достоверной информации о периоде восстановления нарушенного производства.

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитываются, в том числе, следующие признаки обычных условий гражданского оборота:

наибольшая вероятность условий использования недвижимого имущества обладателями прав на недвижимое имущество;

подтвержденность анализом рынка сделанных предположений; типичность условий функционирования рынка;

отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

4. Требования к проведению оценки недвижимого имущества, изымаемого для государственных нужд и оформлению ее результатов

38. Оценка недвижимого имущества, изымаемого для государственных нужд, осуществляется на основании договора в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность в Республике Казахстан. При проведении оценки устанавливаются:

количественные и качественные характеристики земельного участка и иных, находящихся на них объектов недвижимости, для чего осуществляется сбор и обработка правоустанавливающих документов, сведений об обременениях земельного участка и иных, находящихся на них объектов недвижимости, правами и иных лиц;

данные кадастрового и технического учета, относящиеся к земельным участкам и иным, находящимся на них объектам недвижимости;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках земельного участка и иных, находящихся на них объектов недвижимости;

другой информации, связанной с земельными участками и иными, находящимися на них объектами недвижимости, необходимой для установления количественных и качественных характеристик земельного участка и иных, находящихся на них объектов недвижимости;

определяется и анализируется рынок, к которому относятся земельный участок и иные, находящиеся на них объекты недвижимости, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также аналоги земельного участка и иных, находящихся на них объектов недвижимости, и обосновывается их выбор;

осуществляются необходимые расчеты размера убытков с учетом полученных количественных и качественных характеристик земельного участка и иных, находящихся на них объектов недвижимости, результатов анализа рынка, к которому относятся земельный участок и иные, находящиеся на них объекты недвижимости, а также рисков, и другой информации;

определяется итоговая величина размера убытков. Итоговая величина размера убытков, выраженная в тенге, если иное не предусмотрено в договоре.

39. Оценка оформляется письменным отчетом об оценке (далее - отчет об оценке).

40. Цена выкупа, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии с настоящей Методикой, может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке до даты возмещения убытков прошло не более шести месяцев.

41. При проведении оценки используется достоверная и достаточная информация. Используемая при проведении оценки информация является достоверной, если отчет об оценке, составленный на ее основе, позволяет его пользователю на основании его данных сделать правильный вывод о стоимости недвижимого имущества и принять базирующееся на этом выводе обоснованное решение о возмещении убытков.

Используемая при проведении оценки информация является достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к изменению характеристик, использованных при проведении оценки и итоговой величины размера убытков, установленных в отчете об оценке.

42. Оценка является обоснованной при условии подтверждения данного расчета и итоговой стоимости, содержащейся в отчете об оценке, необходимыми расчетами, анализом рынка, количественными и качественными характеристиками недвижимого имущества, и другой достоверной и достаточной информацией.

43. В отчет об оценке необходимо включать:

- сведения об обстоятельствах, вызвавших необходимость возмещения убытков (изъятие недвижимого имущества для государственных нужд, описание их признаков);
- сведения об основаниях для возмещения убытков;
- сведения о государственной регистрации права на недвижимое имущество в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;
- сведения об обременениях прав на недвижимое имущество и самого недвижимого имущества;
- основание возникновения права на недвижимое имущество у их обладателей;
- определение правомочий обладателей прав на недвижимое имущество;
- описание недвижимого имущества, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
- описание улучшений недвижимого имущества;
- сервитут;
- фотографии недвижимого имущества;
- характеристику состояния рынка земли и иной недвижимости, прав на недвижимое имущество.

44. Оценка недвижимого имущества, изымаемого для государственных нужд, указанная в отчете об оценке в соответствии с настоящей Методикой признается достоверной и рекомендуемой для возмещения обладателям права на недвижимое имущество, если в судебном порядке не установлено иное.

5. Заключительные положения

45. Вопросы, не урегулированные настоящей Методикой, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

46. Если в предоставленных сторонами отчетах об оценке имеются разногласия, в результате которых не представляется возможным выяснить размер компенсации за изымаемое имущество, то повторная оценка в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" назначается судебным или уполномоченным органами.

47. Оценка (включая повторную оценку) и экспертиза отчета об оценке не может проводиться оценщиком, если:

в отношении объекта оценки оценщик имеет либо приобретает вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором заказчика оценки;

оценщик - физическое лицо, является близким родственником или свойственником заказчика оценки.

Приложение к Методике

Таблица: Рекомендуемые коэффициенты доли стоимости земельного участка

| № п/п | Наиболее эффективное использование | K_{S1} |
|-------|---|----------|
| 1 | Промышленные здания и сооружения | 0,17 |
| 2 | Торговые учреждения и торговые объекты | 0,30 |
| 3 | Некоммерческие и нефинансовые здания | 0,15 |
| 4 | Транспортные и инфраструктурные объекты | 0,15 |
| 5 | Прочие здания и сооружения | 0,20 |
| 6 | Жилые одноэтажные дома | 0,08 |
| 7 | Жилые многоэтажные дома | 0,11 |