

Об утверждении стандартов оценки

Утративший силу

Приказ и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 9 декабря 2010 года № 326. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 декабря 2010 года № 6687. Утратил силу приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 13 ноября 2015 года № 579

Сноска. Утратил силу приказом Министра юстиции РК от 13.11.2015 № 579.

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

1. Утвердить прилагаемые стандарты оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества".
2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего Вице-министра юстиции Республики Казахстан.
3. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

И.о. Министра

Д. Куставлетов

У т в е р ж д е н

приказом и.о. Министра юстиции
Республики Казахстан
от 9 декабря 2010 года № 326

Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества"

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки стоимости недвижимого имущества (далее - Стандарт) разработан на основании Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" в соответствии с международными стандартами оценки, устанавливает основные требования к методам оценки недвижимого имущества и обязателен для применения на территории Республики Казахстан.

2. Действие настоящего Стандарта распространяется на оценку следующих типов недвижимости:

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

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

- 3) объекты незавершенного строительства;
- 4) передаточные устройства;
- 5) многолетние насаждения.

3. Обязательная оценка рыночной стоимости производится в следующих случаях :

- 1) при изъятии имущества для государственных нужд;
- 2) при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- 3) при определении стоимости имущественных вкладов в уставный капитал;
- 4) при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства ;
- 5) при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Во всех иных случаях производится инициативная оценка рыночной стоимости на основании договора с заказчиком.

4. Методы, установленные в Стандарте, используются для оценки полных прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Республики Казахстан. Права аренды, землепользования и недропользования относятся к нематериальным активам и оцениваются с использованием методов, установленных в соответствующем стандарте.

5. В настоящем Стандарте используются следующие понятия:

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

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

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

4) сооружения - земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям

и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и т.п.);

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

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

7) многолетние насаждения - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла. Примерами являются - виноградники или фруктовые сады. Эти типы объектов имущества могут иметь значительные капитальные инвестиции в посадки, которые представляют собой амортизируемый актив;

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

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

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

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

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

13) функциональный износ - потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и

сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

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

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

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

17) фактический возраст земельных улучшений - период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

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

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

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

6. Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

2. Методы доходного подхода

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

приносить доходы. Применяя один из методов доходного подхода, оценщик соблюдает следующую последовательность действий:

1) провести исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости для сбора информации о ценах аналогов и величине чистого дохода, который приносят сопоставимые объекты их собственникам;

2) произвести анализ полученной информации и на его основе прогнозирование ожидаемого денежного потока на расчетный период;

3) оценить риски инвесторов в данный вид недвижимости;

4) произвести расчет ставки капитализации или дисконтирования;

5) применить один из методов капитализации доходов: метод дисконтированных денежных потоков, если прогнозируемые доходы по годам будут существенно меняться; метод капитализации дохода, если ожидаемые доходы будут стабильными, либо стабильно изменяющимися.

8. Величину потенциального валового дохода следует рассчитывать исходя из предположения о предоставлении объекта оценки в аренду при наиболее эффективном его использовании на основании достоверной информации о величине арендной ставки и площади оцениваемого недвижимого имущества. Данные о фактическом валовом доходе рассчитываются исходя из фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта. Во время проведения оценки также учитываются типовые условия договоров аренды подобного недвижимого имущества. При этом может проводиться соответствующее корректирование во время прогнозирования размера арендной платы с целью приведения их в соответствие с типовыми условиями рынка аренды подобного недвижимого имущества.

9. Расчет необходимых затрат, связанных с приведением потребительских характеристик объекта оценки в соответствие с характеристиками подобного недвижимого имущества, доход от которого учитывался во время прогнозирования чистого операционного дохода объекта оценки, может быть учтен во время применения:

1) метода прямой капитализации дохода - путем уменьшения полученной стоимости объекта оценки на размер текущей стоимости необходимых затрат, которые необходимы для такого приведения;

2) метода дисконтирования денежного потока - путем их добавления к операционным затратам в соответствующих периодах осуществления в границах периода прогнозирования.

Во время определения объема необходимых затрат учитывается техническая возможность и экономическая целесообразность устранения признаков физического и (или) функционального износа, если другое не определено

законодательством относительно порядка компенсации затрат пользователю объекта оценки. При этом в отчете приводится расчет необходимых затрат, которые учитываются во время проведения оценки.

Операционные затраты прогнозируются в ценах, которые действуют на дату оценки. В случае прогнозирования операционных затрат учитываются затраты владельца (балансодержателя), связанные с получением валового дохода.

10. Метод прямой капитализации - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки, при постоянной величине дохода в неограниченный период времени, отсутствии первоначальных инвестиций, одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

2) чистый операционный доход рассчитывается как разность между валовым доходом и операционными затратами, рентный доход - как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, которая получается на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

3) в качестве расчетного чистого операционного дохода принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет;

4) обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки капитализации и ее расчет;

5) расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода или рентного дохода на ставку капитализации.

11. Метод капитализации по норме отдачи на капитал (метод дисконтированного наличного потока, капитализация по расчетным моделям) - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

Метод дисконтирования предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) обоснование периода прогнозирования;

2) прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистого операционного дохода (рентного дохода) по годам, кварталам или месяцам в границах прогнозируемого периода рекомендуется производить методом линейной регрессии на основании данных о величине чистого дохода за три года,

предшествующего периода;

3) обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки дисконта и ее расчет;

4) определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода (рентного дохода);

5) прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости;

6) определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

Метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В отличие от метода прямой капитализации, при котором чистый доход делится на ставку дисконта, в методе капитализации по моделям доход делится на ставку капитализации, которая может определяться разными методами.

12. Определение стоимости реверсии (терминальной стоимости) осуществляется путем применения следующих оценочных процедур:

1) относительно объектов оценки, срок полезного использования которых неограничен в течение периода прогнозирования величина терминальной стоимости рассчитывается путем деления чистого дохода последнего года расчетного периода на коэффициент капитализации, который определяется по модели Гордона;

2) относительно объектов оценки, срок полезного использования которых исчерпывается на конец периода прогнозирования - расчета суммы стоимости ликвидации земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком), определенных на конец периода прогнозирования.

3. Методы затратного подхода

13. Затратный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Во время применения затратного подхода информация, которая используется для проведения оценочных процедур, должна отвечать рыночным данным о затратах на создание этого недвижимого имущества или подобного недвижимого имущества в современных условиях с учетом дохода подрядчика.

14. Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки. Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существования использования.

15. Метод воспроизводства, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения, как правило, применяется для определения стоимости замещения объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

16. Оценка земельных участков, которые содержат земельное улучшение, или оценка земельных улучшений с применением методов затратного подхода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования;

2) определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;

3) расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;

4) определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существования использования.

17. Исходными данными о физических характеристиках земельных улучшений являются:

1) технический паспорт;

2) проектно-сметная документация строительства объекта оценки в случае, если во время идентификации этого объекта не выявлено расхождений между его фактическими физическими характеристиками такой документацией;

3) документы натурных обмеров объекта оценки и документы, которые

подтверждают физическое (техническое) состояние улучшений, проведенных специализированными организациями, которые согласно законодательству имеют право выполнять такие работы.

Указанные исходные данные прилагаются к отчету об оценке имущества.

18. Стоимость замещения (воспроизводства) рассчитывается с помощью следующих методов:

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

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

3) метод удельных показателей - способ определения восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности (койко-место, МВт, тыс. тн., ското-место и т.п.);

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

19. Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов:

1) физический износ бывает устранимый и неустрашимый. Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустрашимый физический износ рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к сроку экономической жизни, который принимается по установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. В случае отсутствия нормативов и/или при соответствующем обосновании, физический износ может оцениваться экспертным путем по техническому состоянию конструктивного элемента на дату оценки;

2) функциональный износ бывает устранимый и неустранимый. Устранимый функциональный износ равен сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимый износ рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости;

3) экономический износ всегда неустраним. Он оценивается путем капитализации потери дохода, в связи с неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами.

Земельный участок может иметь экономическое устаревание и в редких случаях функциональный износ.

4. Методы сравнительного подхода

20. Сравнительный подход предусматривает следующую последовательность о ц е н о ч н ы х п р о ц е д у р :

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие э л е м е н т ы с р а в н е н и я :

п е р е д а в а е м ы е п р а в а ;

у с л о в и я ф и н а н с и р о в а н и я ;

у с л о в и я п р о д а ж и ;

расходы, производимые непосредственно после покупки;

у с л о в и я р ы н к а ;

м е с т о п о л о ж е н и е ;

ф и з и ч е с к и е х а р а к т е р и с т и к и ;

э к о н о м и ч е с к и е х а р а к т е р и с т и к и ;

и с п о л ь з о в а н и е ;

компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

21. Метод статистического моделирования (массовой оценки) аналогичен методу сравнительного подхода, но поправочные коэффициенты рассчитываются статистическими методами.

22. Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализации (R).

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

1) оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;

2) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

3) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

4) по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;

5) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;

6) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

5. Методы оценки земельных участков

23. Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации может определяться методами сравнительного анализа, развития, разнесения, извлечения, остаточной стоимости и капитализации земельной ренты. При наличии избыточного количества земли по сравнению с нормативом и возможности выделения излишнего участка, его стоимость оценивается по рыночной стоимости при условии его наиболее эффективного условия.

24. Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;

2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

25. Метод развития связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) 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);

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

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

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

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

26. В том случае, когда невозможно непосредственно применить метод сравнения продаж земельных участков, рекомендуется применять следующие методы:

1) метод распределения (аллокации) - 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 распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);

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 с учетом коэффициента зонирования;

2) метод извлечения (экстракции) - способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях.

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;

3) метод остаточной стоимости основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

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.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

Метод предполагает следующую последовательность действий:
определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию)

);
чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли;

4) метод капитализации арендной платы за свободный участок. Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:
расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

6. Особенности оценки специфических объектов недвижимости

27. Для оценки земельных участков, которые используются как сельскохозяйственные угодья, валовой доход для определения рентного дохода рассчитывается на основании анализа динамики типового урожая сельскохозяйственных культур (согласно плодородию почв в границах земельного участка, урожайности культур в разрезе соответствующих агропроизводственных групп почв) и цен его реализации на рынке. Затраты, которые учитываются во время расчета рентного дохода, включают производственные затраты и прибыль производителя, которые являются типичными для регионального рынка.

28. Для оценки земельных участков, покрытых лесной растительностью и предназначенных для выращивания леса, рентный доход рассчитывается путем вычитания производственных затрат и прибыли производителя за период оборота рубки из валового дохода, который прогнозируется от использования лесных ресурсов.

29. Стоимость земельных участков, в границах которых расположены природные и искусственные замкнутые водоемы, используемые для хозяйственной деятельности, определяется в порядке, установленном для проведения оценки земельных участков, содержащих земельные улучшения.

30. Стоимость объектов незавершенного строительства определяется с

применением затратного, сравнительного подходов, а также путем объединения всех методических подходов.

В случае объединения методических подходов стоимость объекта незавершенного строительства определяется как разность между прогнозируемой рыночной стоимостью объекта оценки при условии наиболее эффективного использования после завершения его строительства и ввода в эксплуатацию и приведенными к текущей стоимости затратами на завершение строительства и ввод этого объекта в эксплуатацию.

31. Стоимость природных объектов недвижимого имущества определяется на основе результатов анализа их полезности для владельца (балансодержателя, пользователя) и с учетом ограничений, установленных законодательством относительно использования этих объектов.

32. Стоимость передаточных устройств определяется с применением затратного и доходного подходов. Доходный подход основывается на учете платы за использование подобного недвижимого имущества.

33. Оценка объектов исторического имущества выполняется в следующей последовательности:

идентифицируется объект оценки: определяется группа, к которой относится данный исторический объект: памятник, здание или участок;

идентифицируются права собственности;

определяется уровень регистрации исторического статуса: международный, национальный или региональный;

исследуются ограничения, установленные в связи с охраной исторического имущества;

производится оценка одним или несколькими методами, приведенными в настоящем Стандарте, учитывая преимущества и ограничения, которыми обладают объекты исторического имущества.

7. Требования к методам оценки

34. При выборе и применении методов оценки оценщик соблюдает следующие основные требования:

1) идентифицировать назначение оценки и вид определяемой стоимости;

2) обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;

3) провести правовой анализ, идентифицировать имущественные права и ограничения;

4) обосновать выбор методов оценки;

5) обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке

достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

8. Порядок проведения оценки

35. Определение задания:

- 1) идентификация недвижимости (обследование с выездом на место);
- 2) идентификация имущественных прав;
- 3) уточнение назначения (сферы использования) оценки;
- 4) установление базы оценки и вида стоимости;
- 5) согласование даты оценки;
- 6) определение прочих ограничивающих условий;
- 7) заключение договора об оценке.

36. Предварительный анализ, отбор и сбор данных:

- 1) сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости;
- 2) общий анализ социально-экономической и экологической обстановки в регионе, городе и на месте объекта оценки;
- 3) анализ спроса и предложения на аналогичное имущество;
- 4) анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости.

37. Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта недвижимости:

- 1) рыночный подход;
- 2) доходный подход;
- 3) затратный подход.

38. Три подхода к оценке независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. Однако на практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов оценки, которое производится методом анализа иерархий, либо другим приемлемым для данной оценки математическим методом. В зависимости от вида оцениваемого имущества и назначения оценки приоритеты применяемых методов могут меняться. В условиях развитого рынка более приоритетным считается рыночный подход.