

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Қамытбек Шахмұхаммед Сәбитұлы

Анализ основных методов оценки объектов недвижимости на примере г.Алматы

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байконурова

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой МДиГ,
PhD, ассоц. профессор
Э.О.Орынбасарова
« 11 » 06 2024 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Анализ основных методов оценки объектов недвижимости на примере г.Алматы»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнил:

Камытбек Ш.С.

Рецензент
PhD, ассоц. профессор
Кафедры «Маркшейдерское дело и геодезия»
Пайдалану
оқушы
Токтаров А.А.



Научный руководитель
PhD, ассоц. профессор

Токтаров А.А.
« 06 » 06 2024 г.

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия



ЗАДАНИЕ
на выполнение дипломной работы

Обучающемуся Камытбек Шахмухаммед Сэбитұлы

Тема: Анализ основных методов оценки объектов недвижимости на примере г. Алматы

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №548-П/Ө 04.12.2023 г.

Срок сдачи законченной работы «7» 06 2024 г.

Исходные данные к дипломной работе: технические паспорта недвижимостей, данные с сайта Ktisha.kz, утвержденные базовые ставки платы за земельные участки, нормативы и законы с официальных юридических сайтов РК.

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Обзор основных методов оценки недвижимости.
- б) Расчет стоимости недвижимости в рамках основных методов оценки.
- в) Сравнение основных методов оценки объектов недвижимости.

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей):
представлены на 5-12 слайдов презентации работы

Рекомендуемая основная литература: 3 из наименований

1 Сейфуллин, Ж. Т. Государственный земельный кадастр Республики Казахстан, Алматы 2023. - 209 с.

2 Мурсалимова Э.А., Алексеева М.А., Ахметкеримова Г.Е., Культемиров Р. К. Мониторинг и кадастр земельных ресурсов: учебное пособие, 2022. - 196 с

3 Есполов, т. Жоламанов, т. Пентаев, О. Абралиев, Земельный кадастр-учебник, Алматы: 2015. - 416 с.




ГРАФИК

подготовки дипломной работы (проекта)

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Теоретические аспекты оценки недвижимости	26.02.2024	
Сравнение основных методов оценки недвижимости	11.03.2024	
Расчет стоимости недвижимости методами оценки недвижимости	01.04.2024	

Подписи

консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу (проект) с указанием относящихся к ним разделов работы (проекта)

Наименования разделов	Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Основная часть	Токтаров А.А. PhD, ассоц.профессор	6.06.2024	
Специальная часть	Токтаров А.А. PhD, ассоц.профессор	6.06.2024	
Норм контролер	Ормамбекова А.Е. М.т.н., старший преподаватель	6.06.24	

Научный руководитель



Токтаров А.А.

Задание принял к исполнению обучающийся



Камытбек Ш.С.

Дата

«16» 01 2024г

АНДАТПА

Дипломдық жұмыстың негізгі мақсаты Алматы қаласының мысалында жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың негізгі әдістерін салыстыру болып табылады. Бірінші бөлімде жылжымайтын мүлікті бағалаудың жалпы теориялық негіздері, әдістері мен ерекшеліктері сипатталған.

Екінші бөлімде Алматы қаласындағы жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері, қаланың географиялық жағдайы, жер-кадастрлық және бағалау жұмыстарын жүргізу тәртібі, жылжымайтын мүлікті бағалаудың барлық әдістері.

Үшінші бөлімде жылжымайтын мүлікті есептеу және жерді бағалаудың әдістемелік тәсілдерін қолдана отырып кадастрлық, нарықтық құнды салыстырмалы талдау қарастырылған.

АННОТАЦИЯ

Основной целью дипломной работы является сравнение основных методов оценки объектов недвижимости на примере г. Алматы. В первом разделе описаны общетеоретические основы, способы оценки и особенности оценки объектов недвижимости.

Во втором разделе изложены особенности недвижимости в городе Алматы, географическое положение города, порядок проведения в нем земельно-кадастровых и оценочных работ, все методы оценки недвижимости.

В третьем разделе рассмотрены расчеты недвижимого имущества и сравнительный анализ кадастровой, рыночной стоимости с использованием методических подходов к оценке земель.

ANNOTATION

The main purpose of the thesis is to compare the main methods of real estate valuation using the example of Almaty. The first section describes the general theoretical foundations, methods of valuation and features of the valuation of real estate.

The second section outlines the features of real estate in the city of Almaty, the geographical location of the city, the procedure for carrying out land cadastral and valuation work, all methods of real estate valuation.

In the third section, calculations of real estate and a comparative analysis of cadastral and market value using methodological approaches to land valuation are considered.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Теоретические основы оценки объектов недвижимости	14
1.1 Понятие «недвижимое имущество», виды стоимости	14
1.2 Виды стоимости объектов недвижимости	15
1.3 Принципы оценки объектов недвижимости	18
1.4 Технология оценки объектов недвижимости	21
2 Методика оценки объектов недвижимости	23
2.1 Методы оценки земли	23
2.2 Метод оценки объектов недвижимости затратным подходом	28
2.2.1 Определение восстановительной стоимости	29
2.2.2 Определение износа объектов недвижимости	32
2.2.3 Преимущества и недостатки затратного подхода	35
2.3 Метод оценки недвижимости сравнительным подходом	36
2.4 Метод оценки недвижимости доходным подходом	42
3 Оценка объектов недвижимости в городе Алматы	55
3.1 Оцениваемая недвижимость	57
3.2 Оценка недвижимости сравнительным методом	60
3.3 Оценка недвижимости затратным методом	62
3.4 Оценка недвижимости доходным методом	64
4 Сравнение основных методов оценки объектов недвижимости	65
Заключение	69
Список использованной литературы	70

ВВЕДЕНИЕ

Оценка недвижимости является одной из важнейших и неотъемлемых составляющих современной рыночной экономики. Поэтому сегодня возрастает интерес к различным теоретическим и практическим аспектам оценки.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризуют степень совершенства национальной экономики. В условиях Республики Казахстан формирование рынка недвижимости рассматривается как один из основных факторов перехода к рыночной экономике, стимулирующий другие сферы народного хозяйства. Быстрая приватизация создала в короткие сроки значительный слой собственников, активно включившихся в рыночные отношения. Казахстанский рынок недвижимости после бурного старта в настоящее время принимает все более цивилизованные и организованные формы. Деятели рынка активно перенимают зарубежный опыт работы в сфере недвижимости. Это относится не только к профессиональным риэлтерам, но и к любым предприятиям и всем гражданам, которые учатся эффективно распоряжаться своей недвижимостью, осуществляя залоговые операции, куплю-продажу, дарение и др.

Экономическая реформа в Казахстане предусматривает создание эффективной и стабильной системы частной собственности. Реформирование государственной собственности можно считать одним из ключевых процессов перехода к рыночной экономике. Отражением положительной тенденции в функционировании рынка недвижимости является наличие практически всех характерных сегментов рынка: жилая, нежилая, промышленная.

Оценка – это процесс оценки или определения стоимости объекта, который осуществляется на основе определенных критериев и методов. Оценка может относиться к различным объектам, включая земельные участки, здания, многоквартирные дома, недвижимость, частную или государственную собственность и т. д.

Оценка недвижимости – это процесс определения рыночной стоимости объекта. Это особенно важно при покупке, продаже, страховании или ипотеке недвижимости, а также для целей налогообложения. В процессе оценки недвижимости учитываются многие факторы, такие как местоположение, размер, возраст и состояние объекта, а также сравнение с аналогичными объектами на рынке и анализ рыночных условий.

Стоимость недвижимости – это сумма денег, которую вы можете продать или купить на рынке в определенное время. Он может варьироваться в зависимости от многих факторов, таких как местоположение, состояние объекта, спрос и предложение на рынке и т. д.

Оценка может проводиться с различными целями, такими как продажи, покупки, ипотека, налоговые расчеты, страхование и т. д. в процессе оценки используются различные методы и подходы в зависимости от цели оценки, типа объекта и других факторов. В целом, оценка является важным инструментом в различных сферах жизни, таких как финансы, бизнес, недвижимость и т. д. Это

помогает определить стоимость объекта, рассчитать риски, принять сбалансированные решения и сделки, основанные на объективных данных и фактах.

Недвижимость может использоваться для различных целей, таких как жилое, коммерческое или промышленное. Это может зависеть от различных факторов, таких как местоположение, состояние объекта, спрос и предложение на рынке и т. д.

Профессиональные оценщики осваивают новые механизмы и инструменты оценки, разработанные оценщиками развитых стран. На этом этапе особое значение приобретает научное изучение и обобщение практики оценки недвижимости с целью определения стратегии эффективного развития этого вида деятельности.

Под рыночной стоимостью земельного участка понимается наиболее вероятная цена участка при его продаже на открытом и конкурентном рынке, когда стороны сделки имеют информацию о продаваемом объекте с учетом общей рыночной ситуации и тенденций на рынке недвижимости. На рыночную стоимость влияет состояние спроса и предложения на недвижимость, аналогичное тому, что продается в конкретной сделке, рыночная цена не сильно отличается от цены объектов, эквивалентных или близких по параметрам. Земля имеет право, прежде всего, на доход, который приносит весь объект недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер.

Некоторые из основных факторов, которые следует учитывать при оценке земельного участка, включают:

Актуальность: актуальность данной темы определяется также тем, что усиливается необходимость анализа некоторых аспектов оценки, нацеленных на развитие рынка недвижимости, для привлечения инвестиций.

Расположение: расположение земельного участка влияет на его стоимость. Например, участок, расположенный в центре города, обычно дороже, чем участок, расположенный на окраине города.

Назначение земли: тип землепользования может существенно повлиять на его стоимость. Например, коммерческий участок для строительства торгового центра дороже, чем участок для жилой застройки.

Размер и форма участка: размер и форма земельного участка также могут влиять на его стоимость. Например, участок неправильной формы может стоить столько же, но меньше, чем участок правильной формы.

Природные условия: природные условия, такие как рельеф, тип почвы и наличие растительности, могут повлиять на стоимость участка.

Инфраструктура: наличие коммуникаций, таких как электричество, вода и дороги, также может повлиять на стоимость земельного участка.

Экономические условия: состояние экономики и рынка недвижимости также может повлиять на стоимость земельного участка.

Законодательство: земельное право и налоговое законодательство могут существенно повлиять на стоимость земельного участка.

Исторические данные: анализ исторических данных о продаже земли в определенном регионе помогает оценщику определить рыночную стоимость земельного участка.

На рисунке 1 приведены факторы, которые следует учитывать при оценке земельного участка.



Рисунок 1 – Ключевые факторы при оценке земельного участка

Подходы, методы и принципы оценки земли и недвижимости

Существует несколько методов оценки недвижимости, каждый из которых имеет свои особенности и используется в зависимости от конкретной ситуации. Некоторые распространенные методы оценки недвижимости:

Сравнительный метод. Этот метод основан на сравнении стоимости оцениваемого объекта с ценой аналогичных объектов, продаваемых на рынке недвижимости. Для этого проводится анализ рынка, сбор и анализ информации о продаже аналогичных объектов.

Метод заработка. Этот метод используется для оценки коммерческой недвижимости, такой как арендуемые здания или помещения. Он основан на предположении, что стоимость объекта определяется его доходностью и потенциальной прибылью, которую он принесет в будущем.

Доходный метод оценки — недвижимости-это метод, основанный на принципе оценки стоимости объекта по его доходности. То есть оценщик оценивает недвижимость на основе дохода, который она приносит владельцу. Этот метод часто используется для оценки коммерческих объектов, таких как офисы, магазины, квартиры, отели и другие объекты.

Определение рыночной арендной ставки – это ставка, которую арендаторы платят за аналогичные объекты недвижимости в определенной области. Чтобы определить эту ставку, оценщик анализирует аналоги на рынке недвижимости и изучает их характеристики, такие как местоположение, состояние, возраст здания, размер, тип использования и т. д.

Определение дохода от недвижимости – это сумма денег, которую владелец собственности может получить от коммерческого использования. Чтобы определить доход, оценщик учитывает все расходы на содержание имущества, такие как налоги, коммунальные платежи, ремонт и техническое обслуживание, страхование и т. д.

Метод дохода является одним из наиболее распространенных методов оценки коммерческой недвижимости, поскольку он основан на фактической доходности объекта. Однако этот метод может иметь некоторые ограничения, поскольку может не учитывать изменения на рынке недвижимости, риски.

Метод стоимости. Этот метод основан на оценке стоимости затрат на строительство объекта, а также затрат на землю и других факторов, которые могут повлиять на его стоимость.

Метод оценки затрат основан на расчете стоимости недвижимости на основе стоимости ее замены или восстановления. Он используется для определения стоимости нового строительства, замены или восстановления существующей собственности.

Чтобы использовать метод оценки затрат, необходимо определить стоимость замены или восстановления недвижимости с учетом ее физического и функционального устаревания. Эти расходы могут включать в себя покупку земли, затраты на проектирование и строительство зданий, а также затраты на приобретение материалов и оборудования.

На рисунке 2 показаны основные принципы оценки недвижимости.

Методы Оценки Недвижимости



Рисунок 2 – Основные принципы оценки недвижимости

Основываясь на одном методе оценки, можно разработать множество методов, которые отличаются друг от друга последовательностью вычислений, данными и точностью вычислений. Например, метод дохода может быть достигнут с помощью метода мультипликатора общей арендной платы, метода прямой капитализации и метода дисконтирования денежных потоков. Чтобы определить текущую стоимость здания, вы можете использовать метод, рассчитанный с использованием дорогостоящего метода, метода относительных единиц, кроме того, использование каждого метода дает индивидуальные результаты, которые отличаются от других методов.

Методы и особенности сравнительного подхода.

Как указано в концепции развития оценочной деятельности в Республике Казахстан на 2010-2020 годы, с помощью правильной оценки можно решить многие проблемы управления экономикой, в частности на рынке недвижимости. Все материальное чтобы повысить эффективность использования ресурсов, необходимо правильно их оценивать и разумно облагать налогом. Потому что вам нужно будет платить налоги, которые вы можете получить с помощью эффективного землепользования, а не с фактического дохода. Именно по этой причине квартиры не будут пустовать, и появится рынок аренды жилья. Вопрос сноса малоэтажных жилых домов, расположенных в центре города, решается цивилизованно. Наличие там одноэтажного дома будет бесполезно, так как земельный налог будет очень высоким. Для достижения поставленных целей казахстанские оценщики проделали большую работу в этой сфере действительно, в настоящее время в Казахстане очень остро стоит вопрос методического обеспечения оценочной и оценочной деятельности. Практика оценки рыночной стоимости недвижимости показала, что применение западных методов оценки на рынках, аналогичных «нашим», часто дает неблагоприятные результаты.

Сравнительный подход, традиционно в теории оценки рыночной стоимости недвижимости, состоит из одного метода – метода рыночного сравнения. Отмечается, что в различных работах это может быть использовано в виде нескольких методов или их модификаций:

- метод параллельного сравнения;
- метод общей группировки;
- метод относительной единицы измерения.

Процесс расчета рыночной стоимости сложен и многофакторен. Вопрос о том, как узнать рыночную стоимость земли на определенном участке до совершения сделки, важен как для продавца, так и для покупателя.

Однако в практике оценки используются и другие методы определения стоимости недвижимости, которые рекомендуется называть методом квалитметрии и аналогии.

Однако метод сравнительных продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, недавно проданными, что часто называют сравнительным подходом, называемым рыночным подходом, а метод сравнительных продаж-методом рыночной

информации. Метод сравнения продаж может применяться только на достаточно развитых рынках недвижимости по отношению к объектам, где можно получить информацию о необходимом объеме и качестве. Однако в настоящее время в наиболее экономически активных регионах созданы условия для применения метода рыночного сравнения для ряда объектов классификационной группы 2.

Метод сравнения продаж основан на сравнении и анализе информации о продаже аналогичной недвижимости за последние 3-6 месяцев. Этот метод может быть объективным только в тех случаях, когда достаточно относительной и достоверной информации о прошлых сделках.

Для определения стоимости объекта по данному методу в цену продажи или элемент сравнения вносятся корректировки различий между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Есть два типа корректировок: процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные).

Таким образом, подход к оценке рыночной стоимости означает, что рынок устанавливает цену оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентоспособных аналогичных объектов, которые скоро будут проданы в определенном сегменте рынка. Однако метод требует тщательного анализа сопоставимых продаж.

Вопросы оценки недвижимости нашли освещение в работах российских ученых и практиков: В.В. Григорьева, А.В. Черняка, И.Т. Балабанова, Н.Г. Волочкова и др. Работы российских ученых всесторонне отражают проблемы становления и развития оценки недвижимости в Российской Федерации.

В трудах таких казахстанских ученых и практиков как С.М. Байболов, В.М. Елисеев, С.Ш. Сапаргалиев, К.Х. Жунусов, К.Ш. Байтокаев, А.В. Николаев, и др. рассматриваются вопросы становления и развития оценки недвижимости в различных условиях функционирования экономики Казахстана в рыночных условиях, затрагиваются различные аспекты оценки недвижимости в современных условиях.

Вместе с тем, вопросы становления и развития оценки недвижимости в Республике Казахстан не были предметом специального научного исследования. Отсутствуют системные исследования оценки недвижимости. Эти вопросы актуальны как с теоретической, так и с практической точки зрения.

По мере развития рынка недвижимости постепенно формируется и его инфраструктура, к которой относится и профессиональная деятельность, по оценке объектов недвижимости.

При любых рыночных сделках цена – один из главных вопросов. Потребность в оценке стоимости испытывают практически все основные субъекты рынка недвижимости, о важности профессиональной оценки на развитых рынках недвижимости свидетельствует опыт многих стран.

Оценка имеет большое значение и для покупателя, и для продавца при определении обоснованной цены сделки. Она нужна и для кредитора при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, и для страховой компании при возмещении ущерба.

Целью настоящей работы является сравнение основных методов оценки объектов недвижимости на примере г. Алматы.

Для достижения этой цели поставлены следующие задачи исследования:

- на основе изучения отечественного и зарубежного опыта оценки выявить основные аспекты оценки недвижимости;
- провести анализ законодательных основ оценки недвижимости в Республике Казахстан;
- провести анализ методики оценки недвижимости;
- по результатам анализа на конкретном примере показать, а также сформулировать выводы и рекомендации по направлениям совершенствования оценки недвижимости в Республике Казахстан.

Предметом исследования является оценка недвижимости.

Теоретическую и методологическую основу дипломной работы составили научные труды отечественных и зарубежных ученых, официальные документы, законы и подзаконные акты, по оценке недвижимости.

1 Теоретические основы оценки объектов недвижимости

Методическими основами оценки стоимости объектов недвижимости являются понятия, различные подходы и методы, принцип и технология (последовательность) оценки.

1.1 Понятие «недвижимое имущество», виды стоимости и принципы оценки объектов недвижимости.

Каждый из нас является обладателем недвижимости, но, скорее всего не каждый до конца представляет, что, кроме квартиры и дачи, относится к недвижимому имуществу.

Деление имущества на движимое и недвижимое берет начало еще в римском праве и воспринято практически всеми правовыми системами. Такое деление имущества связано с правом частной собственности на природные объекты и в первую очередь на землю, а также с введением в гражданский оборот этих объектов, развитием этого оборота, что отразилось на многих политических и социальных правах граждан на протяжении многих веков. Законодательством Республики Казахстан для указанных видов имущества (движимое и недвижимое) устанавливается различный правовой режим.

В Гражданском Кодексе Республики Казахстан в статье 117 определено понятие «недвижимое имущество»:

К недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания, космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно статье 119 ГК РК:

Предприятием, как объектом прав, признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукцию, право на земельный участок, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное наименование, товарные знаки), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав».

В соответствии с «Временным положением о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным постановлением Правительства от 20 февраля 1997 года № 236 «объектом недвижимости признается также предприятие как имущественный комплекс со всеми входящими в его состав видами имущества, предназначенными для его деятельности».

Для прав на недвижимое имущество установлены более строгие правила их возникновения, существования, передачи и прекращения в связи с тем, что недвижимое имущество, как правило, имеет большую специальную значимость и стоимость. Так, сделки с недвижимостью заключаются в письменной форме, а права на недвижимость, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Выделение недвижимости из остального имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, тесной связью другой недвижимости с земельными участками, но и тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. Это требует специального регламента их участия в гражданском обороте, что находит отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество, установлении определенных правил для приобретения права собственности на недвижимость и в ряде других случаев. Многие из присущей недвижимости правовых особенностей отмечались и раньше, но в условиях рынка, расширения объемов торгового оборота их значимость возрастает.

1.2 Виды стоимости объектов недвижимости

Существует четыре компонента стоимости: спрос, полезность; дефицитность; возможность отчуждаемости объектов.

Спрос – количество данного товара или услуг, находящее на рынке платежеспособных покупателей. Самый большой потенциальный спрос – на рынке жилья.

Полезность – способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека. Полезность побуждает желание приобрести определенную вещь. Полезность жилья – комфортность проживания. Для инвестора, действующего на рынке недвижимости, наибольшей полезностью будет обладать земельный участок без ограничений на использование и застройку.

Дефицитность – ограниченность предложения. Как правило, при увеличении предложения определенного товара цены на данный товар начинают падать, при уменьшении предложения – расти.

Возможность отчуждаемости объектов – возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т.е. быть товаром.

Таким образом, стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

На рисунке 3 показаны четыре компонента стоимости объектов недвижимости.



Рисунок 3 – Четыре компонента стоимости

Различным целям оценки недвижимости соответствует несколько видов стоимости. Если оценка недвижимого имущества производится в целях получения ссуды под залог недвижимой собственности, оценщику нужно иметь достоверную информацию о наиболее вероятной цене продажи этой собственности, которая должна покрыть убытки кредитора в случае, если заемщик не вернет долг. При оценке объектов, подлежащих реконструкции, как правило, выбирается инвестиционная стоимость, рассчитываемая для конкретного инвестора. Самым распространенным видом стоимости является рыночная стоимость, которая отражает взаимодействие продавцов, покупателей и инвесторов на рынке недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на основании сделки в

условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации. В случае отсутствия тех или иных типичных условий сделки, цена продажи конкретного объекта может отличаться от типичной цены для данного рынка, т.е. от рыночной стоимости аналогов рассматриваемого объекта. Следовательно, рыночная стоимость недвижимости – это ожидаемая цена при определенных условиях, а цена продажи – это сумма, которую в конкретной ситуации покупатель согласился заплатить, а продавец – принять за объект недвижимости. Концепция рыночной стоимости основывается на наличии для типичного покупателя выбора альтернативных объектов на рынке недвижимости. Рыночная стоимость является объективной, независимой от желаний отдельных участников рынка недвижимости.

Ниже в данной работе приведены основные виды стоимости, отличные от рыночной.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, существующих на дату проведения оценки рыночных цен. Рассчитывается на основе учета затрат на возведение объекта аналогичной полезности с учетом существующих на дату оценки цен и требований к аналогичным объектам (дизайн, материалы и т.п.).

Стоимость права аренды – единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом по договору аренды.

Изменение стоимости недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на объективные и субъективные. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Субъективные факторы связаны с поведением конкретного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки (например, осведомленность, давление чрезвычайных обстоятельств, наличие семейной или деловой связи и т.д.).

Объективные факторы в основном являются экономическими. Под их воздействием формируется средний уровень цен сделок. Объективные факторы делятся на макроэкономические и микроэкономические. К макроэкономическим

факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся: налоги, пошлины, инфляция, курс доллара, уровни доходов и безработицы, степень развития экспортно-импортных операций и т.д. Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок и связанных с описанием объекта оценки:

- местоположение – фактор, в большинстве случаев, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости (учитываются уровни развития конкретного региона, города, района местоположения недвижимости и характер соседнего окружения);

- сейсмические факторы – особенно важны для сейсмоопасных районов, сейсмоустойчивость конструкции должна позволить выдержать любые землетрясения, возможное в данном регионе, или затраты для обеспечения сейсмо-защиты учитываются в итоговой оценке стоимости;

- экологические факторы – параметры окружающей среды, влияющие на эффективность и полезность объекта недвижимости (захламенение территории объекта, тепловые, световые, шумовые, электромагнитные и радиационные параметры окружающей среды и т.п.).

Существенно влияют на стоимость характеристики самого оцениваемого здания:

- архитектурно-конструктивные и планировочные решения проекта – фактор, отражающий соответствие недвижимости климатическим условиям, функциональность планировки, привлекательность внешнего вида и т.д.;

- наличие коммунальных услуг (газа, воды, электричества), в случае отсутствия, которых при оценке рассчитываются расходы на подключение этих коммуникаций;

- наличие машин, оборудования и прочих компонентов, не связанных с недвижимостью, но оцениваемых вместе со зданием;

- состояние здания (необходимость капитального ремонта учитывается покупателем при обсуждении суммы сделки; косметический ремонт существенно не влияет на стоимость недвижимости).

Таким образом, множеству различных операций с недвижимостью соответствует несколько видов стоимости. В зависимости от потребностей участников рынка недвижимости, величина различных видов стоимости одного и того же объекта может существенно отличаться.

1.3 Принципы оценки объектов недвижимости

Принципы являются теоретической основой оценки стоимости объектов недвижимости. На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки недвижимости имущества позволяют учесть наиболее значимые из них.

Принципы оценки недвижимости взаимосвязаны. На один конкретный объект могут одновременно влиять несколько принципов, в каждой конкретной

ситуации набор принципов может быть различен. Одному принципу может быть дано различное значение относительно других в каждой конкретной ситуации.

Принципы оценки не могут учесть абсолютно все факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, однако при правильном применении позволяют обеспечить достоверное заключение о его стоимости.

На рисунке 4 показаны основные принципы оценки недвижимости.



Рисунок 4 – Основные принципы оценки недвижимости

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории:

- 1) принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.
- 2) Принципы, отражающие компоненты объекта:
 - вклада;
 - предельной продуктивности;
 - сбалансированности.
- 3) Принципы, основанные на представлениях пользователя:
 - замещения;
 - ожидания;
 - полезности.
- 4) Принципы, связанные с рыночной средой:
 - внешних воздействий;
 - изменения;
 - спроса и предложения;
 - соответствия;
 - конкуренции.

Ниже приведены основные принципы прямо или косвенно используемые в данной работе.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

Наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки использование объекта обеспечивает самую высокую текущую стоимость недвижимости.

Для варианта ННЭИ оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

- максимальная эффективность;
- финансовая обоснованность;
- физическая осуществимость, соответствие законодательству.

Максимальная эффективность определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

Под финансовой обоснованностью понимается обоснование целесообразности финансирования инвестиционного проекта, отражающей способность этого проекта обеспечить доход, достаточный для возмещения расходов инвесторов и получения ожидаемого дохода на вложенный капитал.

Обоснование технологической и физической осуществимости варианта ННЭИ основано на анализе соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятности стихийных бедствий, доступности транспорта, возможности подключения к коммунальным удобствам.

Для установления соответствия варианта использования законодательству необходим анализ строительных и экологических нормативов:

- ограничение этажности;
- запрет на строительство в данном месте, зонирование;
- перспективы развития города и района;
- негативные настроения местного населения;
- пожаробезопасность и др.

Принцип ННЭИ важен при анализе земельного участка. В случае отличия текущего использования земли от наилучшего и наиболее эффективного, стоимость пустующего земельного участка может превышать стоимость имеющихся на нем улучшений, и может быть принято решение об их сносе с целью использования участка оптимальным образом. Например, участок с индивидуальным домом в районе коммерческой застройки желательно отдать под такую застройку.

Если текущее использование земельного участка отлично от наилучшего варианта использования, но стоимость имеющихся на нем зданий и сооружений превышает его стоимость, то текущее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при условии ее наилучшего использования не превысит стоимость имущества при текущем использовании.

Результаты анализа лучшего и наиболее эффективного использования учитываются при определении стоимости недвижимости, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

Принцип полезности основан на том, что объект недвижимости наряду с большей полезностью для пользователя обладает и большей стоимостью на рынке.

Полезность недвижимости, предназначенной для получения дохода, выражается в виде потока доходов. Доходы могут быть получены в результате использования объекта под магазин, склад, автостоянку и т.п.

Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности или чем затраты на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Если на рынке имеется несколько объектов недвижимости одинаковой для потребителя полезности, то самым большим спросом будут пользоваться объекты, имеющие самую низкую цену.

Принцип ожидания основан на том, что на стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом. Ожидания, связанные с недвижимостью, приносящей доход, выражаются в получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Ожидание будущих выгод выражается в денежной форме, при этом поправка к текущей стоимости объекта может носить как положительный, так и отрицательный характер. Экономический спад, недостаточная охрана порядка и сложившееся негативное общественное мнение могут привести потенциальных покупателей к отказу от приобретения недвижимости в данном районе. Ожидаемое строительство станции метро повышает стоимость прилегающих жилых зданий без их физических изменений.

Принцип внешнего воздействия основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Принцип спроса и предложения основан на определении стоимости объекта соотношением спроса и предложения на рынке недвижимости.

На спрос и предложение воздействуют такие факторы, как уровень доходов, изменение численности и вкусов населения, величина налогов, доступность финансовых ресурсов, величина кредитной ставки и др.

В целом, применение принципов оценки недвижимости позволяет учесть наиболее значимые факторы, влияющие на ее стоимость, и помогают максимально приблизить получаемые результаты к реальной экономической действительности.

1.4 Технология оценки объектов недвижимости

Рынок недвижимости неотделим от инвестиционной сферы. Любой потенциальный инвестор (покупатель) желает максимизировать прибыль и

защитить свои вложения, поэтому прежде, чем принять решение об инвестировании, рассмотрит все возможные объекты для инвестиций. Для инвестирования очень важна оценка недвижимости – определение стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная.

Массовая оценка недвижимости – это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов.

При массовой оценке на значительном этапе проверяется используемая для расчетов модель и контролируется качество получаемых результатов. При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов.

Индивидуальная оценка недвижимости – это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов специального назначения и т.п.

Индивидуальная оценка проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Массовая оценка – приближенная, а индивидуальная – точная, полученная в результате тщательного анализа реальных данных об аналогах объекта оценки.

Процесс оценки недвижимости состоит из этапов, выполняемых последовательно специалистом-оценщиком для определения ее стоимости.

Проведение оценки включает в себя несколько этапов, на которых должно быть осуществлено заключение с заказчиком договора об оценке, а именно:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода или методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

2 Методика оценки объектов недвижимости

2.1 Методы оценки земли

Существует несколько методов оценки земли:

- нормативный метод;
- метод сравнения продаж;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод распределения;
- метод выделения (извлечения);
- метод остатка;
- метод разбивки на участки.

На рисунке 5 показаны методы оценки земли



Рисунок 5 – Методы оценки земли

Нормативный метод заключается в определении нормативной цены земли. Используется при передаче, выкупе земли в собственность, установлении общей совместной (долевой) собственности сверх бесплатной нормы, передаче по наследству или дарении, получении кредита под залог, изъятии для государственных или общественных нужд.

Земли городов оцениваются с учетом плотности застройки, престижности района, характера окружающего землепользования, экологического состояния, инженерно-транспортного обустройства и др. Земли разделяют на зоны, дифференцированные по базовым ставкам земельного налога и нормативной цене земли. Нормативная цена земли фиксируется в Земельном кадастре.

Основа определения нормативной цены земли: ставки земельного налога и повышающие коэффициенты, льготы по земельному налогу не учитываются.

Часто необходимо оценить объект, состоящий из здания и земельного участка, когда на последний имеются только права аренды. В этом случае в качестве стоимости земли можно учесть затраты на отвод земельного участка под строительство.

Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Общепринятые элементы сравнения для земельных участков: права собственности, условия финансирования, особые условия продажи, рыночные условия (изменяются во времени), месторасположение (расстояние от города и дорог, характеристика окружения), условия зонирования, физические характеристики (размер, форма и глубина участка, угловое расположение, тип почв, рельеф), доступные коммунальные услуги, экономические характеристики, наилучшее и наиболее эффективное использование. При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости. Особую категорию представляют собой городские земли, на их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы.

Метод даёт достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке. Казахстанский земельный рынок не отвечает этим требованиям, стоимость земельного участка невозможно определить исходя из информации о сделках продаж участков-аналогов. Поэтому для оценки должна собираться вся доступная информация для применения всех методов оценки участков.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках ренты земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый

из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

На основе полученной арендной ставки рыночная стоимость участка определяется по доходному подходу обычно с применением метода прямой капитализации. Формула расчета стоимости земельного участка:

$$V_3 = I_3/R_3 \quad (1)$$

где V_3 – стоимость земельного участка,

I_3 – доход от владения землёй,

R_3 – ставка капитализации для земли.

Ставка капитализации определяется делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи или увеличением без рискованной ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Основные факторы, влияющие на величину арендной ставки земельного участка: характеристики местоположения, размер, форма, окружающий тип землепользования, транспортная доступность, инженерное оборудование.

Метод распределения (метод соотношения, соотнесения) – определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и постройкой. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Полученные значения считаются ориентировочными.

Метод выделения (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов;
- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
- 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.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности.

Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости.

Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле:

$$V_3 = V - V_y \quad (2)$$

где V_3 – стоимость земельного участка;

V – стоимость объекта;

V_y – стоимость улучшений.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать стоимость здания, чистый операционный доход всей собственности, коэффициенты капитализации для земли и для зданий.

На рисунке 6 приведены основные этапы метода остатка для земли.

Основные этапы метода остатка для земли:

1

Определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

2

Определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

3

Чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Рисунок 6 – Основные этапы метода остатка для земли

Основные этапы метода остатка для земли:

1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

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

Метод разбивки на участки (подход с точки зрения развития) используется при оценке земли, пригодной для разделения на индивидуальные участки. Состоит из следующих этапов:

- определение размеров и количество индивидуальных участков;
- расчет стоимости освоенных участков с помощью метода сравнения сопоставимых продаж;

- расчет затрат и графика освоения, предполагаемого периода продажи и разумной предпринимательской прибыли;

- вычет всех затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой суммарной цены продажи участков для определения чистой выручки от продажи недвижимости после завершения освоения и продажи индивидуальных участков;

- выбор ставки дисконта, отражающей риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продаж.

Затраты на освоение земельного массива обычно включают:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;
- налоги, страховку, гонорары;
- расходы на маркетинг;
- прибыль и накладные расходы подрядчика и т.д.

В целом, моделирование рыночной стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамического равновесия в конкуренции различных «рациональных» землепользователей за право занять определенный участок. При балансе платежеспособного спроса и предложения на имитируемом земельном рынке при ограниченности предложения решается вопрос о наиболее эффективном использовании участка как свободного и с учетом существующей застройки. Моделирование потенциального рентного дохода для различных типов землепользования базируется на закономерностях формирования рентных эффектов местоположения и сложившихся цен (продажи и аренды). Учитывая существующую разницу в стоимостных показателях для участков, расположенных по фронту улично-дорожной сети города и расположенных на внутриквартальных территориях, эти участки подлежат обязательному разделению при оценке. Реализация принципа наиболее эффективного использования происходит в условиях конкуренции за пользование недвижимостью между различными функциональными сегментами рынка с учетом реальных ограничений на объемы спроса и возможной

многофункциональности территории, в результате чего на каждом участке образуется набор землепользователей.

2.2 Методика оценки объектов недвижимости затратным методом

К основным характеристикам затратного метода относятся:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- учет износа оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- принцип «замещения».

Необходимое условие для использования затратного метода – достаточна детальная оценка затрат на строительство аналогичного объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основными этапами применения затратного метода при оценке объектов недвижимости является:

- 1) определение восстановительной стоимости оцениваемого здания;
- 2) определение величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) расчет рыночной стоимости земельного участка;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный метод в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается прежде всего объектов доходной недвижимости.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетности того метода или методов, которые, по мнению оценщика, наиболее логичны и приемлемы в каждом конкретном случае.

Применение затратного метода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты. В этом случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости. В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Наиболее эффективное использование земельного участка представляет собой использование незанятого земельного участка или земельного участка с улучшениями, которое является физически возможно, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода.

Производимые экспертом расчеты по возможно более эффективному использованию (относительно текущего) во многих случаях позволяют повысить инвестиционную привлекательность оцениваемого имущественного комплекса в глазах потенциального инвестора.

- 1) Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.
- 2) Для оценки объектов незавершенного строительства.
- 3) Для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок).
- 4) Для оценки в целях страхования.
- 5) Для переоценки основных фондов предприятий.
- 6) В случае если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

2.2.1 Определение восстановительной стоимости

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотнесения к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристиках и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

Выбор расчета стоимости «замещения» является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

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

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные со строительством. К ним относятся:

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

Косвенные затраты – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству:

- стоимость инвестиций в землю;
- маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы.

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

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости и т.д.).

$$V_{BC} = V_e \times Q_o \times K_{п} \times K_{н} \times K_{м} \times K_{в} \times K_{ПЗ} \times K_{НДС} \quad (3)$$

где V_{bc} – восстановительная стоимость оцениваемого объекта;
 V_e – стоимость единицы измерения типичного объекта на базовую дату;
 Q_o – объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
 $K_{п}$ – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по объему объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации), и оцениваемого объекта;

$K_{н}$ – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_{н} = 1$);

$K_{м}$ – коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_{в}$ – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его 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.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования основан на детальном количественных и стоимостных расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета

прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; он дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем он является наиболее трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

2.2.2 Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Существует три вида износа недвижимости – физический, функциональный, экономический.

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

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.

Экономическое устаревание – 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).

Износы (кроме экономического) в свою очередь подразделяются на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Неустранимый – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Существует несколько методов определения величины накопленного износа, основными из которых являются методы разбиения, срока жизни и сравнения продаж.

Метод разбиения заключается в определении отдельно трех видов износа с разделением физического и функционального на устранимые и неустранимые типы. Для определения каждого компонента износа используются инженерные и визуальные методы.

Физический износ недвижимости проявляется в ухудшении физических свойств объекта с течением времени, а также в потере элементами строения первоначальных технических и эксплуатационных свойств. Физический износ может быть вызван неправильной эксплуатацией, физическим и химическим воздействием.

Определение устранимого физического износа основано на учете всех необходимых расходов по текущему ремонту, включающему покраску и мелкий технический ремонт, который следует выполнить перед продажей недвижимости для максимизации прибыли или минимизации убытков.

Неустранимый физический износ определяет степень физического старения здания. Признаком неустранимого физического износа здания является невозможность его дальнейшей эксплуатации по условиям технической безопасности.

При оценке физического износа учитывают, что элементы здания разделяются на две категории:

- 1) долговременные: стены, перекрытия, фундаменты;
- 2) быстро изнашиваемые – элементы со сроком службы меньше срока экономической жизни здания: крыши, трубы, окраска.

Износ каждого элемента объекта оценивают отдельно. Процент износа определяется в результате осмотра и переводится в денежное выражение путем умножения процента износа на стоимость воспроизводства каждого элемента с учетом косвенных затрат на строительство. Определенную оценщиком величину физического износа конструктивных элементов, зданий и сооружений в целом рекомендуется согласовать с соответствующими службами предприятия.

Функциональный износ возникает вследствие несоответствия объекта современным функциональным требованиям. Может возникнуть из-за неэффективной планировки здания, плохого дизайна. Строение при этом пригодно к эксплуатации, но обесценивается, т.е. утрачивает меновую стоимость за счет появления современных более совершенных функциональных аналогов.

Функциональный износ рассчитывается как разница на дату оценки между величинами стоимостей здания с устраненными функциональными недостатками и с не устраненными. Под неустранимым функциональным износом подразумевают уменьшение стоимости из-за недостаточности или избыточности качественных характеристик элементов здания, когда некоторые из них не соответствуют требованиям к подобным объектам, существующим на дату оценки. Если имущество предназначено для сдачи в аренду, его износ определяется потерями в арендной плате.

Экономический износ можно определить потерями дохода из-за внешних факторов либо рассчитывать путем сопоставления продаж при наличии и отсутствии внешних воздействий. Причины возникновения экономического износа – изменение внешних по отношению к недвижимости факторов, например: общий упадок района местоположения строения, большой транспортный поток внутри жилого квартала, изменение соотношения спроса и предложения на рынке, финансовых условий, законодательства, расположение предприятия.

Экономический износ в стоимостном выражении определить сложно, так как не накоплено достаточного опыта и мало рыночных данных, позволяющих проследить изменение стоимости объекта под влиянием внешних факторов. Основные методы оценки экономического износа:

- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;

- капитализация потери дохода от объекта, относящейся к внешним воздействиям.

Метод срока жизни основан, главным образом, на определении накопленного износа в результате непосредственного осмотра строений. При определении износа этим методом используется ряд основных понятий: срок экономической жизни, эффективный и хронологический возраст.

Срок экономической жизни – отрезок времени, в течении которого объект можно использовать и получать прибыль, вклад улучшений в стоимость земельного участка больше нуля. Ремонт и реконструкция могут увеличить его, а изменившиеся вкусы и социально-экономическая обстановка – уменьшить.

Хронологический возраст – фактический возраст здания, т.е. количество лет, прошедших со дня постройки.

Эффективный возраст – возраст здания, определяемый исходя из его внешнего вида.

Метод срока жизни базируется на том, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни, так же как процент накопленного износа отражает общие затраты воспроизводства. Данная концепция отражена в формуле:

$$И/СВ = ЭВ/СЭЖ \quad (4)$$

где И – износ, тенге;

ЭВ – эффективный возраст, лет;

СВ – полная восстановительная стоимость, тенге;

СЭЖ – типичный срок экономической жизни, лет.

Метод срока жизни основан на визуальном осмотре, поэтому точность результатов зависит от знаний и опыта оценщика.

Метод сравнения продаж заключается в определении износа в результате анализа рыночных данных о текущих сопоставимых продажах. Отбираются

недавно проданные аналоги оцениваемого объекта, затем определяется накопленный износ каждого из них.

2.2.3 Преимущества и недостатки затратного подхода

Затратный подход наиболее надежен при оценке новых объектов, готовых для более эффективного использования.

Оценка на основе затратного подхода является целесообразной и (или) единственно возможной в следующих случаях:

1) анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка. Так, при выборе строительства домов разной этажности возможна ситуация: мало этажей – мало дохода от арендаторов – малые затраты на строительство, много этажей – недозагрузка – большие эксплуатационные расходы и необходимо определить этажность дома, доход от которого позволит получить типичную норму прибыли и компенсировать затраты на строительство;

2) технико-экономический анализ нового строительства и улучшений, позволяющий обосновать целесообразность конкретного строительства или реконструкции;

3) оценка общественно-государственных и специальных объектов, так как они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах;

4) оценка объектов на малоактивных рынках, например, уникальные объекты продаются редко или не продаются вообще, единственный способ оценки объекта – на основе затрат;

5) оценка для целей страхования и налогообложения, так как, например, для страхования требуется разделение земли и зданий, сооружений, т.е. объектов, подлежащих и не подлежащих страхованию.

Основные недостатки затратного подхода:

1) Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2) Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3) Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4) Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5) Отдельная оценка земельного участка от строений. Однако такое разделение на практике невозможно либо связано со значительными затратами.

6) Проблематичность оценки земельных участков в Казахстане.

7) Сложность определения величины накопленного износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика, и точность результатов во многом зависит от его квалификации и опыта.

Итак, исходя из особенностей и специфики используемых методик оценка недвижимости на основе затратного подхода наиболее целесообразна и применима в ситуациях технико-экономического анализа для нового строительства, для оценки новых объектов, для целей налогообложения или ареста имущества физических и юридических лиц, для объектов специального назначения, в целях страхования и при оценке стоимости объектов, сведения о продажах, которых на рынке практически отсутствуют.

2.3 Сравнительный подход оценки недвижимости

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, замещение 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.

Оценка недвижимости сравнительным подходом осуществляется в несколько основных этапов:

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

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектах вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов;

4-й 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.

Сходные объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

Сходные субъекты по:

- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях:

- срока экспозиции;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты.

Срок экспозиции – время, в течение которого объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени от качества объектов. Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, то это свидетельствует о занижении цене. Если объект находится на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

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.

Инвестиционная мотивация определяется:

- аналогичными мотивами интересов;

- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Объект, степень износа которого составляет более 80%, не может быть использован по своему профилю без проведения капитального ремонта. Поэтому покупка здания с износом более 80% происходит с иной мотивацией по сравнению с покупкой здания с меньшим износом. В первом случае – это, как правило, покупка прав на строительство нового объекта.

Основными критериями выбора сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 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 его 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 поправок 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.

Единицы сравнения.

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 м²), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 м².

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м³.

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 и суть применяемых поправок.

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:

а) 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;

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

Расчет и внесение поправок.

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.

Метод парных продаж.

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.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи

В этом случае в качестве единиц сравнения используются:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_0 \times ВРМ_a = ПВД_0 \times [(Ц_{ia} \times ПВД_{ia})] \times t \quad (5)$$

где $Ц_{об}$ – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$ПВД_0$ – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

$ВРМ_a$ – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

$Ц_{ia}$ – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

$ПВД_{ia}$ – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

t – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректирует на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактически арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Общий коэффициент капитализации.

Основные этапы расчета стоимости объекта:

- 1) подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- 2) общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене:

$$K_{\text{кап}} = [(ЧОД_{ia} \times Ц_{ia})] \times t \quad (6)$$

где $K_{\text{кап}}$ – общий коэффициент капитализации;

$ЧОД_{ia}$ – чистый операционный доход i -го сопоставимого аналога;

$Ц_{ia}$ – цена продажи i -го сопоставимого аналога;

t – количество отобранных аналогов.

- 3) далее определяется вероятная цена продажи объекта оценки по формуле:

$$Ц_{об} = ЧОД_о \times K_{\text{кап}} = ЧОД_о \times [(ЧОД_{ia} \times Ц_{ia})] \times t \quad (7)$$

где $ЧОД_о$ – чистый операционный доход от оцениваемого объекта,

$K_{\text{кап}}$ – общий коэффициент капитализации;

$ЧОД_{ia}$ – чистый операционный доход i -го сопоставимого аналога;

$Ц_{ia}$ – цена продажи i -го сопоставимого аналога;

t – количество отобранных аналогов

Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объектов недвижимости.

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

- 1) Тщательно проверить использование для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины;
- 2) 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.

Возможен и расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если:

- количество отобранных аналогов минимально;
- величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

2.4 Использование доходного подхода при оценке недвижимости

Доходный подход – это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем.

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 течении своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости.

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 доходов.

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

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод прямой капитализации

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:

$$V = \text{ЧОД} / K_{\text{кап}} \quad (8)$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации (%);

ЧОД – чистого операционного дохода.

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

Основные проблемы данного метода.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

Основная проблема, с которой сталкивается оценщик, «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

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 9.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a \quad (9)$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

C_a – арендная ставка за 1 м^2 .

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определенными договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка – представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используется в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течении срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Метод капитализации доходов целесообразно использовать в случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой, в остальных случаях корректнее применять метод дисконтированных денежных потоков.

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы} \quad (10)$$

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 отсутствие 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 течении которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = D_n \times T_c / N_a \quad (11)$$

где D_n – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течении года перезаключаются договора;

T_c – средний период в течении, которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – 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, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

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:

$$K_{загрузки} = 1 - K_{нд} \quad (12)$$

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):

$$K_n = P_a / \text{ПВД} \quad (13)$$

где K_n – коэффициент потерь при сборе платежей;

P_a – потери при сборе арендных платежей.

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:

$$K_{\text{ндп}} = P_a + P_{\text{нд}} / \text{ПВД} \quad (14)$$

где $K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P_a – потери при сборе арендной платы;

$P_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

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 за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (15)$$

где ОР – операционные расходы.

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.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

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 инвестиций (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:

Безрисковая ставка дохода + Премия за риск + Вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + 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 невозврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требование к безрисковой ставке – это 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.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как казахстанскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Казахстан (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку казахстанские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает, доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для Казахстана по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как тенговые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30-е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф.}} + R_p \times J_{\text{инф.}} , \quad (16)$$

$$R_p = (R_n - J_{\text{инф.}})/(1 + J_{\text{инф.}}) \quad (17)$$

где R_n – номинальная ставка;

R_p = реальная ставка;

$J_{инф.}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

При расчете валютной безрисковой ставки целесообразно проводить корректировку с помощью формулы Фишера с учетом индекса долларовой инфляции, при определении тенговой безрисковой ставки – индекса тенговой инфляции.

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении. Для преобразования номинальных потоков доходов в реальную следует номинальную величину разделить на соответствующий индекс цен, т.е. отношение величины индекса цен за тот год, в котором ожидаются денежные потоки, к индексу цен базового периода.

Расчет различных составляющих премий за риск:

- надбавка на низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

- надбавка на риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

- надбавка на инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации). Норма возврата капитала в некоторых источниках называется коэффициентом рекапитализации. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой Y_r – ставкой процента для рекапитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Его иногда называют аннуитетным методом;

- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_k = (R_y + 1)/n \quad (18)$$

где R_k – возврат капитала;

R_y – ставка доходности инвестиций;

n – оставшийся срок экономической жизни.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$R_k = R_y + SFF(n, Y) \quad (19)$$

где SFF – фактор фонда возмещения;

$Y = R$ (ставка дохода на инвестиции).

Метод Хоскольда. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$R_k = R_y + SFF(n, Yб) \quad (20)$$

где $Yб$ – безрисковая ставка процента.

Таким образом, специфика метода капитализации доходов заключается в следующем:

- в текущую стоимость переводится ЧОД за один временной период;
- не рассчитывается цена реверсии;

Коэффициент капитализации рассчитывается для недвижимости тремя методами:

- методом рыночной выжимки;
- методом определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- методом связанных инвестиций.

Преимущества метода капитализации доходов заключается 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 не достроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс – мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтированных денежных потоков

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.

Алгоритм расчета модели метода ДДП.

1) Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

2) Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

- тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемый заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде;
- изучение текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик;

- прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

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

- 1) потенциальный валовой доход;
- 2) действительный валовой доход;
- 3) чистый операционный доход;
- 4) денежный поток от уплаты налогов;
- 5) 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 оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы:

- ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как неотягощенный долговыми обязательствами);

- истый 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 «капиталовложение» 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 расходов 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.

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП:

1) Поимущественный налог (налог на недвижимость), состоящий из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.

2) Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.

3) Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.

4) Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора).

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

5) Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом:

Денежный поток до уплаты налогов = ПВД – Потери от незанятости и при сборе арендной платы + Прочие доходы = ДВД – ОР – Предпринимательские расходы владельца недвижимости, связанные с недвижимостью = ЧОД – Капиталовложения – Обслуживание кредита + Прирост кредитов.

Денежный поток для недвижимости после уплаты налогов = Денежный поток до уплаты налогов – Платежи по подоходному налогу владельца недвижимости.

Определение ставки дисконтирования. «Ставка дисконтирования – 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 инвестиционные 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 западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) 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.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

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 предложений о величине будущих доходов и последующем сопоставлении будущих денежных потоков с начальными инвестициями (ценой покупки). При этом расчет будет

варьироваться в зависимости от объекта 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.

Наилучший вариант расчета ставки дисконтирования методом выделения-интервьюирование покупателя (инвестора) и выяснение, какая ставка была использована при определении цены продажи, как строился прогноз будущих денежных потоков. Если оценщиком полностью получена интересующая его информация, то он может рассчитать внутреннюю норму прибыли (конечную отдачу) аналогичного объекта. На полученную величину он будет ориентироваться при определении ставки дисконтирования.

Обычно алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течении 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.

Если необходимо учесть влияние риска на величину дохода, в ставку дисконта при оценке единичных объектов недвижимости следует вносить поправки. Если доход образуется из двух основных источников (например, из базовой ренты и процентных надбавок), один из которых (базовая рента) можно считать гарантированным и надежным, то к нему применяется одна ставка дохода, а другой источник дисконтируется по повышенной ставке (так, размер процентных надбавок зависит от объема оборота арендатора и является величиной неопределенной). Данный прием позволяет учесть разную степень риска при получении дохода от одного объекта недвижимости. По аналогии можно учитывать и различные степени риска получения дохода от объекта недвижимости по годам.

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

3 Оценка объектов недвижимости в городе Алматы

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- 1) Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- 2) Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ;
- 3) Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- 4) Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Поскольку для определения стоимости объектов недвижимости можно использовать несколько подходов к оценке, мы применяем наиболее пригодные для случая с учетом максимального приближения к реальным условиям.

С учетом сложившихся ситуаций на рынке затратный подход оценки, по нашему мнению, более надежен, чем остальные.

Доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков) представляется в данном случае наименее надежным для оценки стоимости, поскольку в нем используются прогнозные величины арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить достоверную информацию оценки стоимости объектов методом дисконтирования денежных потоков.

Факторы, влияющие на цены на недвижимость:

1. местоположение;
2. рыночные условия;
3. размер и состояние недвижимости;
4. доступность инфраструктуры;
5. экономическая устойчивость региона;
6. уровень безопасности района;
7. рост населения и спрос на недвижимость;
8. интерес инвесторов;
9. уровень процентной ставки;
10. политическая и правовая стабильность;
11. качество образования и доступность школ и университетов;
12. наличие природных и культурных достопримечательностей;
13. технические характеристики недвижимости;
14. затраты на техническое обслуживание и техническое обслуживание недвижимости;
15. статус земли (аренда или имущество).

Расчет с помощью методических подходов к оценке земель.

Определение рыночной стоимости недвижимости основано на анализе рынка, который включает сравнение с аналогичными объектами, которые продаются или продаются на рынке. При этом учитываются такие факторы, как расположение, размер, состояние, возраст, функциональность и другие характеристики объекта. Процесс определения рыночной стоимости недвижимости включает оценку специалиста или оценщика недвижимости. Он собирает и анализирует данные о продажах аналогичных объектов, рыночных тенденциях, инвестиционной привлекательности местоположения и других факторах, влияющих на стоимость. На основе этих данных оценщик определяет рыночную стоимость недвижимости.

Это зависит от многих факторов, в том числе:

Местоположение: площадь, город или местоположение квартиры могут существенно повлиять на ее стоимость. Хорошая инфраструктура и транспорт престижные районы, близкие к коммуникациям, обычно имеют более высокую рыночную стоимость.

Размер и планировка: площадь квартиры, количество комнат, наличие дополнительных комнат (например, балконов, гардеробных) - все это влияет на ее стоимость. Квартиры с более функциональной планировкой и большим жилым пространством обычно имеют более высокую цену.

Состояние и качество: состояние и качество отделки квартиры также влияют на ее стоимость. Отремонтированные и ухоженные квартиры, современное отопление, системы кондиционирования и другие улучшения обычно стоят дороже.

Условия рынка: общая ситуация на рынке недвижимости, спрос и предложение также влияют на рыночную стоимость квартир. Цены могут быть высокими в периоды повышенного спроса и низкими в периоды экономической нестабильности или большого количества предложения.

На рисунке 7 показано распределение города Алматы по районам.

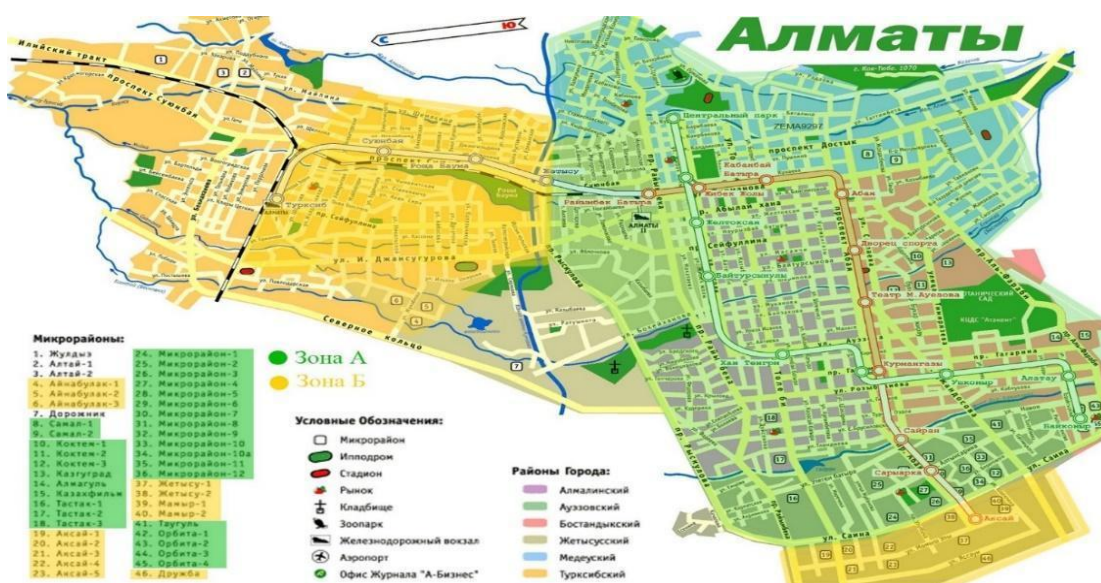


Рисунок 7 – Распределение города Алматы по районам.

Средние рыночные цены на жилье по этим районам можно провести сравнительный анализ с помощью рисунка ниже. На рисунке 8 цены на недвижимость г. Алматы по районам города за 1 м².

Средние цены предложения по районам Алматы, тг/кв. м

КРЫША

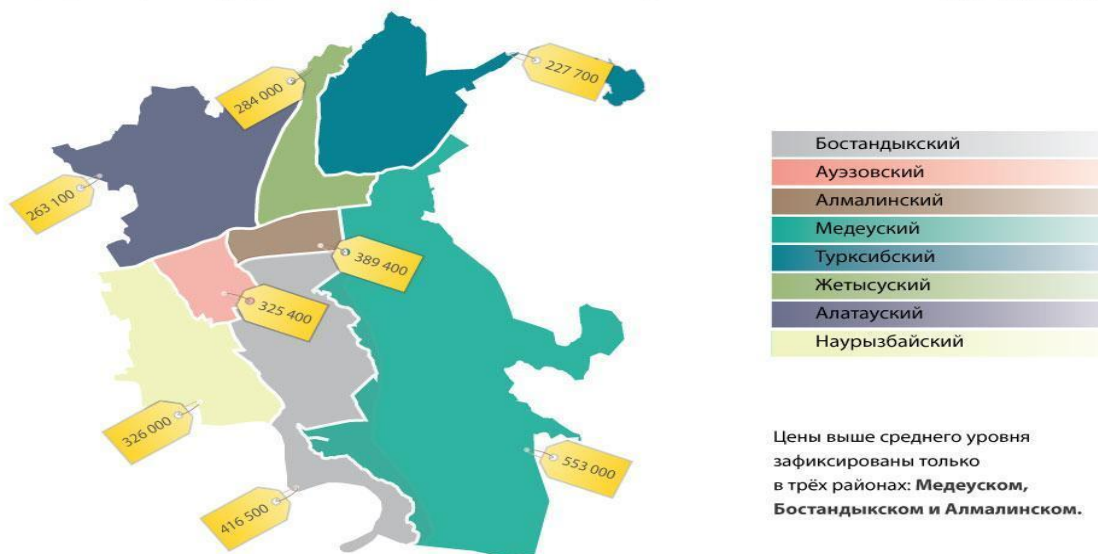


Рисунок 8 – Средние рыночные цены за 1м² по районам города Алматы.

3.1 Оцениваемая недвижимость

В целях расчета рыночной цены недвижимости приведем пример двухкомнатной квартиры в Центральном районе. Прежде всего, с помощью сравнительного подхода рассматриваются и сравниваются данные аналогичных объектов-аналогов оцениваемого объекта. При таком подходе вносятся корректирующие показатели с целью определения цены квартиры.

Объект оценки находится в городе Алматы.

Исследуемый объект находится по адресу: г. Алматы, бульвар Бухар жырау 44, кв. 19.

Для более детальной оценки квартиры предоставлены следующие документы: технический паспорт недвижимости, который показан на рисунке 10 и план квартиры с указанием размеров и расположения помещений, который показан на рисунке 13. Для полноценной оценки обстановки и состояния помещений рекомендуется ознакомиться с предоставленными изображениями показанных на рисунках 9,11,12.



Рисунок 9 – Спальная комната

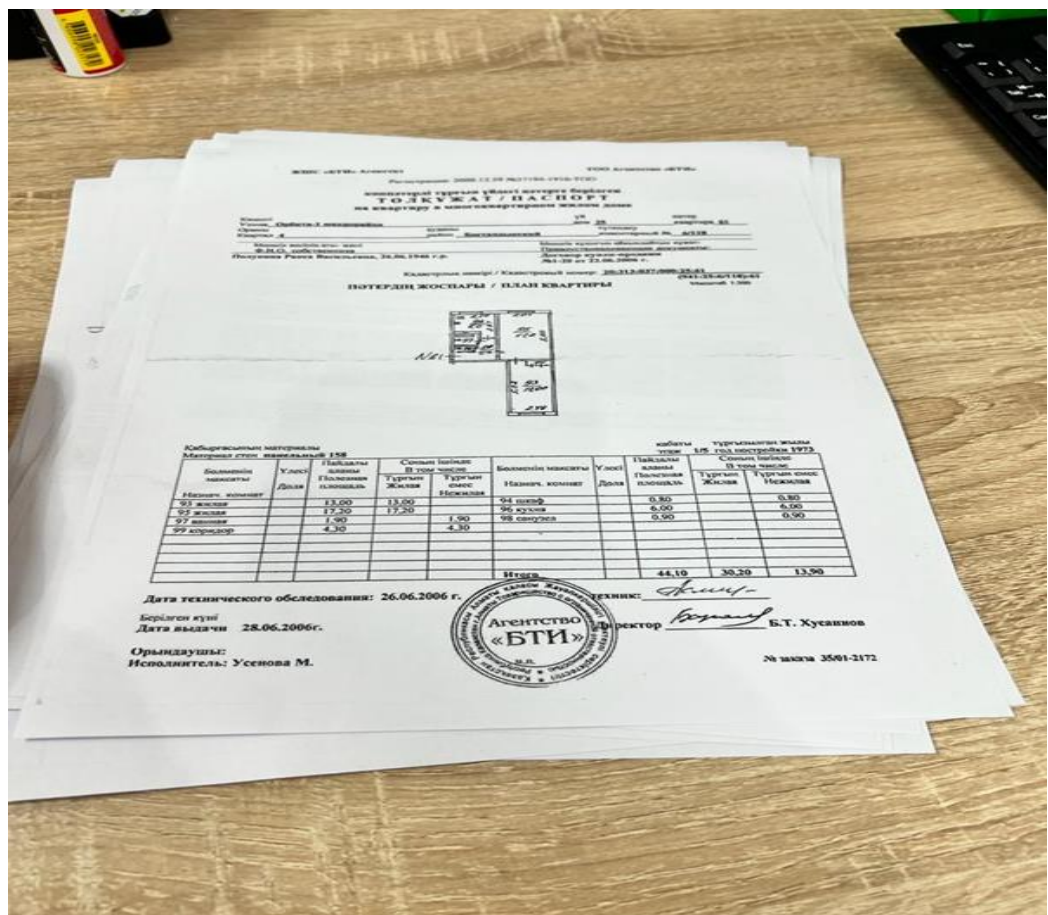


Рисунок 10 – Технический паспорт недвижимости



Рисунок 11 – Зал



Рисунок 12 – Балкон



Рисунок 13 – План квартиры

3.2 Оценка недвижимости сравнительным методом оценивания

Сравнительная оценка квартиры – это процесс определения стоимости квартиры путем сравнения ее характеристик с аналогичными квартирами на рынке недвижимости. Он основан на сравнении различных факторов, таких как местоположение, размер, местоположение, состояние, дополнительные удобства и другие факторы, которые могут повлиять на стоимость квартиры. Сравнительная оценка квартиры – один из наиболее распространенных способов определения стоимости недвижимости. Это позволяет оценить цену квартиры на основе сравнения с другими квартирами на рынке, что делает ее объективной и основанной на фактических данных. Однако важно отметить, что каждая квартира уникальна, и сравнительная оценка может дать только приблизительную стоимость, а не фактическую цену продажи или аренды.

В таблице 1 показан пример сравнительной оценки недвижимости.

Таблица 1 – Таблица оценки недвижимости

Сравнительные характеристики	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Назначенный объект	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира
Район	Бостандыкский	Бостандыкский	Бостандыкский	Бостандыкский
Адрес	Бухар жырау 44, кв. 19	мкр Коктем-1, Сатпаева 64Г	Кенесары хана 83/1	Гагарина 196
Цена		23000000	23800000	24500000
Общая площадь, кв.м	40	42	34	38
Цена за 1 кв.м		547613	690562	605253
Право собственности	частная	частная	частная	частная
Стоимость	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Договор купли-продажи	продажа	продажа	продажа	продажа
Рыночный договор (время продажи /предложения) 27 марта				
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Год постройки	1960	1964	1960	1964
Материал стены	панель	панель	панель	панель
Высота потолка	2,7	2,7	2,7	2,7
Жилая площадь кв.м	35	36,5	29,6	32
Этаж	1/4	4/4	4/55	4/4
Площадь кухни кв.м	6	6	6	6
Лоджия/балкон	балкон	балкон	балкон	балкон
Телефон/интернет	есть	есть	есть	есть
Сан-узел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный

Таблица 2 – Данные об оцениваемой квартире

Название	Площадь, кв.м	Цена за 1 кв.м	Округленная стоимость
Оцениваемая квартира	40	614476	24600000

Итак, стоимость жилья, определяемая сравнительным методом:

$$C = \text{общая площадь} \times \text{средняя стоимость кв. м} \quad (21)$$

$$C = 40 \times 614476 = 24579040 \approx 24600000 \text{тг.}$$

Кадастровая стоимость – это цена объекта недвижимости, полученная в результате оценки со стороны государства. Она считается официальной и используется для определения размера налога, государственной пошлины при наследстве или дарении. Тут также используют рыночную оценку недвижимости и проверяется независимыми оценочными компаниями для удостоверения честности заказа.

3.3 Оценка недвижимости затратным методом оценивания

Затратный метод оценивания – это метод оценки стоимости объекта, основанный на расчете затрат, необходимых для восстановления или замены объекта, с учетом текущих рыночных цен на материалы, труд и другие ресурсы. При оценке затрат учитывается стоимость всех необходимых компонентов и элементов, включая строительные материалы, рабочую силу, механизмы, оборудование, а также затраты на проектирование и строительство. Также учитываются такие факторы, как срок службы объекта, износ, амортизация и инфляция.

$$\begin{aligned} ST_3 &= 622800 \times 35 \times 1,1 \times 0,7 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \\ &= 18462906 \approx 18500000 \text{тг.} \end{aligned}$$

Затратный метод показывает, что стоимость квартиры составляет 18500000 тенге, то есть это расходы на недвижимость.

Таблица 3 – Показатели для затратного подхода

	Название поправочных коэффициентов	Показатели
1	использованы данные средней стоимости единицы жилья с местом размещения обследуемых квартир, на основании которых были получены статистические данные или исследования рынка недвижимости - стоимость одного квадратного метра квартир.	622800
2	S-полезная площадь квартиры	35
3	коэффициент, учитываемый материалом стен, Если материал стен отличается от типов строительных конструкций жилого дома	1,1
4	коэффициент физического износа в зависимости от фактического состояния	0,7
5	в связи с размещением жилья с получением экологической привлекательности, величия применяемый коэффициент	1,0
6	коэффициент наслоения	1,1
7	коэффициент учитывающий благоустройство помещений уровневыми и инженерно-техническими сооружениями	1,0
8	коэффициент внутренней отделки помещений здания, зависящий от качества работ и учитывающий время проведения фундаментального ремонта	1,0
9	коэффициент, учитывающий специфику строительных решений исследуемой квартиры	1,1
10	Коэффициент, учитывающий высоту квартиры	1,0
11	Коэффициент угла, если квартира угловая, или в разрезе используется коэффициент 0,95, другой в случае $K_{уг} = 1$ принимается.	1,0
12	Стоимость затратного подхода объекта	18462906 тг

3.4 Оценка недвижимости доходным методом оценивания

Доходный метод оценивания - это метод оценки стоимости объекта на основе дохода, который объект приносит владельцу в будущем. Обычно он используется для оценки коммерческой недвижимости, такой как арендуемые здания, торговые центры, офисы и т. д. Оценка доходности анализирует доход, который может принести объект, и его отношение к ставкам рыночной доходности. Оценка доходности особенно полезна для инвесторов, которые заинтересованы в потенциальной доходности объекта и его способности получать прибыль в будущем. Однако при использовании этого метода необходимо учитывать множество факторов, таких как рынки аренды, нормы прибыли, прогнозируемый рост доходов и другие факторы, которые могут повлиять на результаты оценки.

То есть, если учесть, что средняя рыночная цена объекта, оцениваемого двумя вышеуказанными способами, составляет 22000000 тенге, налог на имущество:

$$\text{Налогнаимущество} = 22600 + \frac{22000000 \times 0,35}{100} = 99600 \text{тг.},$$

арендная плата за квартиру 250000 тенге в месяц,

$$\text{ФЛ} = 100000 \times 12 \text{месяцев} = 1200000 \text{тг.}$$

По Доходному подходу рыночная стоимость 2-х комнатной квартиры составляет 22000000 тенге.

$$(1200000 - 99600 - 12000) / 5\% = 21768000 = 22000000 \text{ тг.}$$

Таблица 4 – Итоговая таблица по Доходному методу

Наименование показателей	Значение (тг)
Потенциальный годовой доход	1200000
Прочие расходы	12000тг
Арендные платежи	0
Налог на недвижимость	99600
Страхование	0
Чистая прибыль	1088400
Коэф. капитализации	5%
Доходная стоимость	22000000

4 Сравнение основных методов оценки объектов недвижимости

Таким образом, с помощью этих основных трех методов были произведены расчеты рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости:

Затратный подход: 18500000 тенге,

Сравнительный подход: 24600000 тенге,

Доходный подход составил: 22000000 тенге.

Оценщики недвижимости активно применяют эти методы в своей работе. На рисунках 14,15, представленных ниже, изображен оценщик недвижимости во время рабочего процесса. На рисунке 14 показан оценщик во время работы, проводящий осмотр объекта и собирающего необходимую информацию для оценки, а на рисунке 15 демонстрируется рабочее место оценщика, где проводится анализ данных и составление отчетов.

Использование сравнительного метода в отношении рынка недвижимости становится все более целесообразным, поскольку сравнительная оценка является эффективным методом оценки недвижимости из-за ее преимуществ и практического применения.

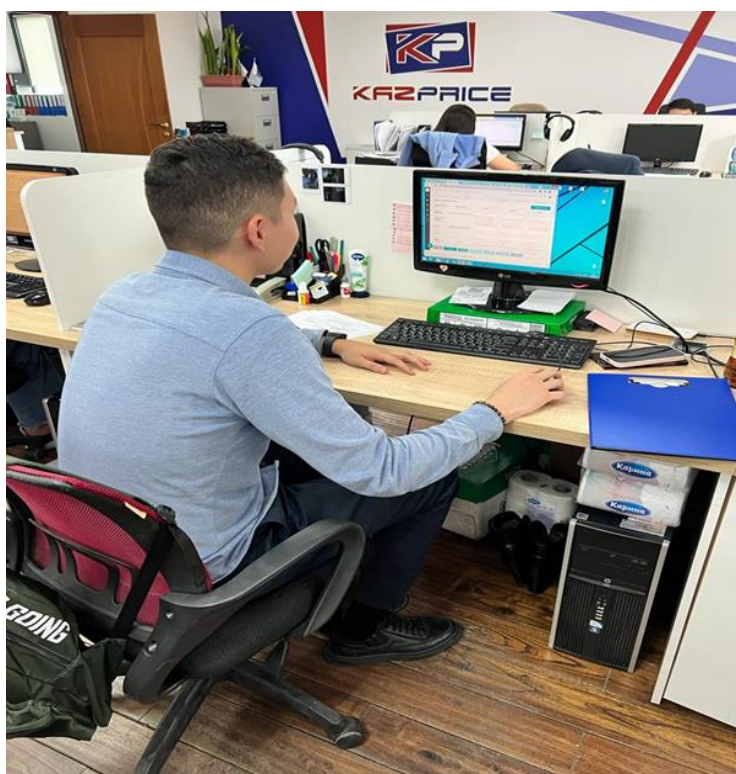


Рисунок 14 – Оценщик недвижимости во время рабочего процесса

В ходе исследования были выявлены некоторые особенности и ограничения проведения рыночной оценки недвижимости в Алматы, в том числе ограниченность имеющихся данных и отсутствие информации о сделках с недвижимостью.

Таким образом, результаты данной дипломной работы позволяют сделать вывод о том, что рыночная оценка недвижимости в городе Алматы является важным инструментом принятия решений в сфере недвижимости. Это позволяет определить рыночную стоимость объектов, а также выявить факторы, влияющие на цену в конкретном регионе.

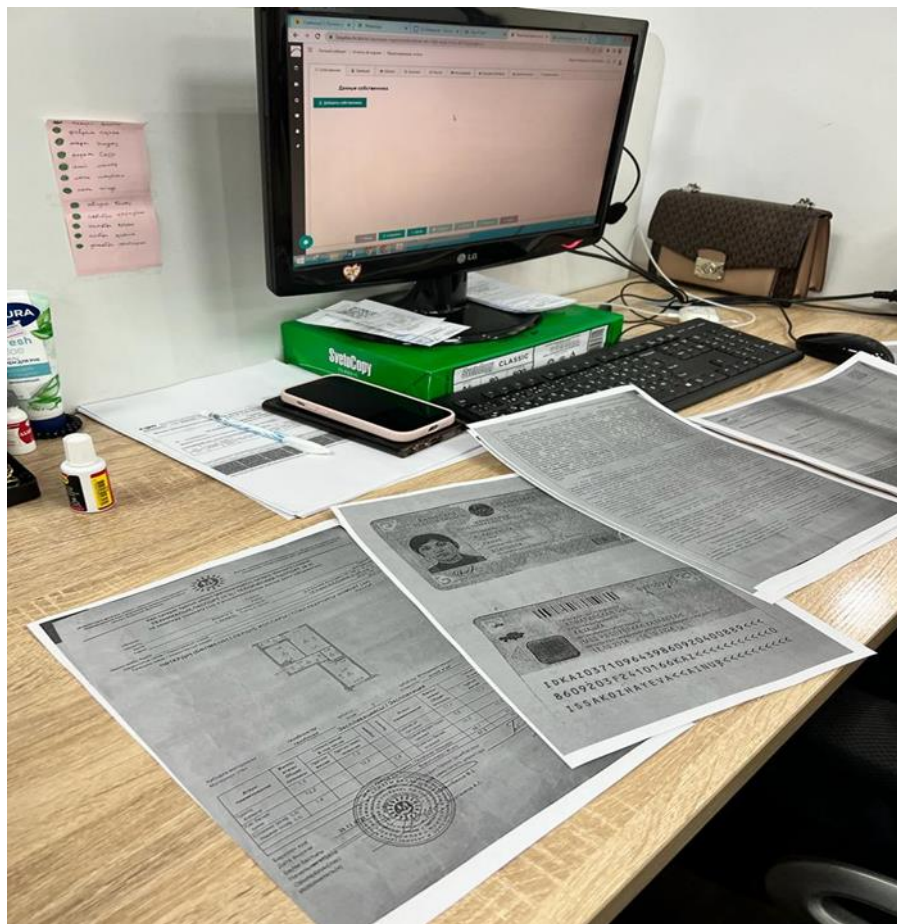


Рисунок 15 – Рабочее место оценщика

В результате выполненной дипломной работы в определенной мере достигнута поставленная цель: изучение методологических основ оценки стоимости недвижимости и на конкретном примере показать результаты оценки выполненных различными подходами. При изучении методологических основ оценки мы выяснили, что при оценке объектов недвижимости используются несколько методов оценки земли, таких как: нормативный метод, метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты, метод распределения, метод выделения (извлечения), метод остатка и метод разбивки на участки. В целом, моделирование стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамического равновесия в конкуренции различных «рациональных» землепользователей за право занять определенный участок. Так же были изучены три подхода оценки объектов недвижимости: затратный, сравнительный(рыночный) и доходный.

При анализе затратного подхода оценки объектов недвижимости выявлены следующие основные характеристики:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- учет износа оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- принцип «замещения».

Необходимым условием для использования затратного подхода является достаточно детальная оценка затрат на строительство аналогичного объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Исходя из особенностей и специфики используемых методик сделан вывод, что оценка недвижимости на основе затратного подхода наиболее целесообразно и применима в ситуациях технико-экономического анализа для нового строительства, для оценки новых объектов, для целей налогообложения или ареста имущества физических и юридических лиц, для объектов специального назначения, в целях страхования и при оценке стоимости объектов, сведения о продажах, которых на рынке практически отсутствуют.

В ходе изучения сравнительного подхода к оценке недвижимости установлено, что он базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Также стало известно, что исходной предпосылкой применения сравнительного подхода 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 не целесообразным.

Были определены три основных принципа сравнительного подхода оценки недвижимости: спросы и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Подробное рассмотрение доходного подхода при оценке недвижимости показало, что используется применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем, и что доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

Я выяснил, что 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 доходов.

В теоретическом и законодательном аспектах раскрыта сущность понятия «недвижимое имущество», дана классификация различных стоимостей, принципы и этапы оценки, сущность налогообложения объектов недвижимости.

Классифицируя различные виды стоимостей стало ясно, что различным целям оценки недвижимости соответствует несколько видов стоимости. Если оценка недвижимого имущества производится в целях получения ссуды под залог недвижимой собственности, оценщику нужно иметь достоверную информацию о наиболее вероятной цене продажи этой собственности, которая должна покрыть убытки кредитора в случае, если заемщик не вернет долг. При оценке объектов, подлежащих реконструкции, как правило, выбирается инвестиционная стоимость, рассчитываемая для конкретного инвестора.

Таким образом, множеству различных операций с недвижимостью соответствует несколько видов стоимости. В зависимости от потребностей участников рынка недвижимости, величина различных видов стоимости одного и того же объекта может существенно отличаться.

Теоретической основой оценки стоимости объектов недвижимости явилось рассмотрение принципов. На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки недвижимости имущества позволяют учесть наиболее значимые из них.

Принципы оценки недвижимости взаимосвязаны. На один конкретный объект могут одновременно влиять несколько принципов. Одному принципу может быть дано различное значение относительно других в каждой конкретной ситуации.

Принципы оценки недвижимости не могут учесть абсолютно все факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, однако при правильном применении позволяют обеспечить достоверное заключение о его стоимости.

На ряду с принципами оценки был рассмотрен и процесс оценки недвижимости, который состоит из нескольких этапов, выполняемых последовательно специалистом – оценщиком для определения ее стоимости.

В методологическом аспекте оценки недвижимости установлено, что в результате применения различных методик оценки, стоимость практически одинаковых объектов, приносящих, примерно одинаковый доход может различаться друг от друга в десятки раз.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе дипломной работы была оценена рыночная стоимость недвижимости в г. Алматы. В ходе оценки недвижимости были произведены расчеты всеми способами. В результате расчетов была оценена рыночная, кадастровая, затратная и доходная стоимость квартиры. При сравнительном анализе стоимости объекта во многих случаях я полагался на цену предложения.

Что касается рыночной цены земельных участков города Алматы, то, как отмечалось выше, рыночные ценовые показатели <https://krisha.kz/>, исходя из статистических данных сайта. Рыночные цены, конечно, были в несколько раз выше, чем кадастровые. В результате расчетов наиболее дорогой по рыночной цене участок земли принадлежит Медеускому району.

В ходе данной дипломной работы была проведена оценка недвижимости в г. Алматы с использованием основных 3 подходов. Целью исследования является определение рыночной стоимости недвижимости. В ходе работы были достигнуты следующие результаты:

Проведен анализ рыночной ситуации в городе Алматы, включающий изучение цен на недвижимость, спроса и предложения, а также факторов, влияющих на ценообразование в регионе. Это позволило получить представление о текущей рыночной ситуации.

Разработана методика рыночной оценки недвижимости с учетом особенностей местного рынка и имеющихся данных. Методология включала сравнительный анализ аналогичных свойств и учет таких факторов, как местоположение, состояние объекта, инфраструктура и другие факторы, влияющие на стоимость.

Основной проблемой оценки стоимости недвижимости является повышение достоверности оценки.

В отсутствие развитого рынка недвижимости, наиболее достоверную стоимость объекта можно достигнуть путем составления развернутых локальных смет по ресурсному методу. Однако данный метод представляет особую сложность и трудоемкость. В этой связи рекомендуется Комитету по делам строительства Министерства энергетики и торговли Республики Казахстан разработать «Укрупненные показатели стоимости объектов различного назначения».

В настоящее время эффективность выполнения задач, стоящих перед оценщиком, повышение качества выполняемых оценок невозможно без информации с различных секторов рынка. В этой связи необходима целостная система поддержки оценщика.

Выбор того или иного метода оценки недвижимости – сложный и творческий процесс. Оптимальность выбора в большей степени зависит от квалификации и практического опыта эксперта-оценщика.

В Республике Казахстан до настоящего времени отсутствуют утвержденные стандарты оценки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 «Об утверждении базовых ставок платы за земельные участки» <http://adilet.zan.kz>.
- 2 Сайт управления Автоматизированной информационной системы и технического обеспечения государственного земельного кадастра <http://www.aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/maps?type=ot>.
- 3 Есполов, т. Жоламанов, т. Пентаев, О. Абралиев, Земельный кадастр-учебник, Алматы: 2015. - 416 с.
- 4 Сейфуллин, Ж. Т. Государственный земельный кадастр Республики Казахстан, Алматы 2023. - 209 с.
- 5 Аналитика рынка недвижимости, 24 апреля 2020г., из сети Интернет: <https://almaty.etagi.com/analytics/>
- 6 Продажа земельных участков и недвижимости в Алматы, интернет-ресурс: [https://krisha.kz/https://krisha.kz/](https://krisha.kz/)
- 7 Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: ИНФРА-М, 2018. 319 с.
- 8 Оценка недвижимости: учебное пособие/Бочаров А. Ю. - Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. - 280 б.
- 9 Мурсалимова Э.А., Алексеева М.А., Ахметкеримова Г.Е., Культемиров Р. К. Мониторинг и кадастр земельных ресурсов: учебное пособие, 2022. - 196 с
- 10 Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.03.2017 г.)
- 11 Гражданский кодекс Республики Казахстан от 01 июля 1999г. № 409-1 ЗРК (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.05.2024 г.)
- 12 Закон об оценочной деятельности в Республике Казахстан Об оценочной деятельности в Республике Казахстан от 30 ноября 2000 года №109-11 с учетом изменениями по состоянию на 31.12.2021 г.
- 13 Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс). Обновленный. Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI ЗРК.
- 14 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 08.06.2024 г.)

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Камытбек Шахмухаммед Сабитұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: 2024_Дипломная_работа_Камытбек_Ш.С_заключительный вариант

Научный руководитель: Аян Токтаров

Коэффициент Подобия 1: 0.9

Коэффициент Подобия 2: 0.1

Микропробелы: 0

Знаки из здругих алфавитов: 4

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Камытбек Шахмухаммед Сэбитұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: 2024_Дипломная_работа_Камытбек_Ш.С_заключительный вариант

Научный руководитель: Аян Токтаров

Коэффициент Подобия 1: 0.9

Коэффициент Подобия 2: 0.1

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 4

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

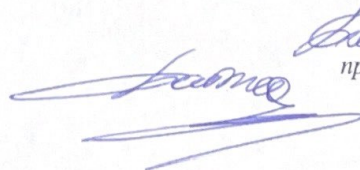
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

Дата


проверяющий эксперт

РЕЦЕНЗИЯ

на дипломную работу

Қамытбек Шахмұхаммед Сәбитұлы

Специальность 6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: «Анализ основных методов оценки объектов недвижимости
на примере г.Алматы»

Выполнено:

- а) графическая часть на 23 листах
- б) пояснительная записка на 70 страницах

Актуальность темы дипломного проекта:

Дипломная работа посвящена оценке недвижимости в городе Алматы, вносит значительный вклад в понимание этой проблематики. В работе рассматриваются теоретические основы и практические подходы к оценке, а также проводится анализ различных методик на конкретных примерах из данного региона.

В работе ясно определены цели и задачи, тщательно разобраны теоретические основы оценки недвижимости, включая термины "недвижимое имущество", различные виды стоимости и принципы оценки. Методика оценки объектов недвижимости освещена подробно, с особым вниманием к различным подходам, таким как затратный, сравнительный и доходный методы.

Особое внимание уделяется анализу результатов оценки недвижимости в городе Алматы, включая применение различных методов на конкретных примерах. Заключение работы содержит основные выводы и рекомендации, подчёркивающие практическую значимость полученных результатов.

Качество графической части работы: хорошее

Замечания к работе:

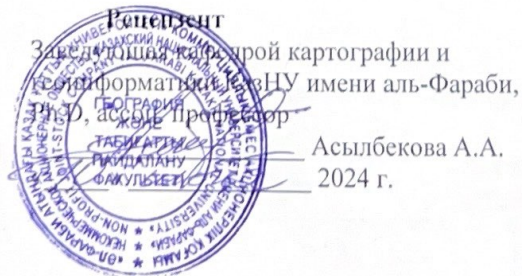
К дипломному проекту не имеются замечания.

Оценка работы:

Выпускная квалификационная работа выполнена в полном соответствии с установленными требованиями, рекомендована к защите перед аттестационной комиссией и заслуживает оценки «девяносто пять» 95%,

(оценка прописью)

Автор дипломной работы Қамытбек Шахмұхаммед заслуживает присвоения степени бакалавра по специальности.



ОТЗЫВ

НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ

на дипломную работу

Қамытбек Шахмұхаммед Сәбитұлы

6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Тема: «Анализ основных методов оценки объектов недвижимости
на примере г. Алматы»

Дипломная работа Қамытбека Шахмұхаммеда представляет собой глубокий анализ основных методов оценки объектов недвижимости на примере города Алматы. Автор использовал электронный ресурс «Крыша» для получения данных и осуществления расчетов по сравнительному подходу.

Студент проявил высокий уровень самостоятельности в ходе выполнения работы, продемонстрировав свое глубокое понимание теоретических основ и методик оценки недвижимости. Его тщательный анализ различных методов, включая оценку с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов, является отличным примером усвоения материала.

Учитывая вышеперечисленное, рекомендую дипломную работу к защите и оцениваю на «отлично» 95%. А автор работы Қамытбек Шахмұхаммед заслуживает присвоения степени бакалавра по специальности.

Научный руководитель
PhD, асоц. профессор кафедры МдиГ

Токтаров А.А.
2024

«06»



Подпись	
Заверяю: Главный менеджер Горно-металлургического института им. О.А. Байқоңурова ИАО «КазНТУ им. К.И. Сатпаева»	
ФИО	
подпись, дата	