**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

1. Теоретические основы оценки недвижимости
   1. Основные принципы оценки недвижимости
      1. Принципы, основанные на представлениях пользователя
      2. Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями
      3. Принципы, связанные с рыночной средой
      4. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования
   2. Особенности оценки имущественных прав
      1. Необходимость профессиональной оценки имущественных прав
      2. Проблемы развития профессиональной оценки в РК
2. Методологические подходы к оценке недвижимости
   1. Затратный подход

2.1.1 Определение накопленного износа

* 1. Рыночный подход
  2. Доходный подход
     1. Методы капитализации дохода
     2. Анализ доходов и расходов

1. Определение рыночной стоимости комплекса объектов

недвижимости ТОО «Механизированные работы»

* 1. Общие сведения
     1. Определение задания на оценку
     2. Цель оценки
     3. Процедура оценки
     4. Используемые в заключении стандарты и методы оценки,

нормативные акты, источники информации

* + 1. Допущения и ограничивающие условия, являющиеся

неотъемлемой частью данного заключения

* + 1. Местоположение оцениваемого комплекса объектов
    2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного

использования (НиНЭИ)

* + 1. Заключение по анализу НиНЭИ

3.2 Описание объектов оценки

* + 1. Описание земельного участка
    2. Описание улучшений на земельном участке

3.3 Затратный метод определения стоимости объектов

Недвижимости

* + 1. Расчет стоимости земельного участка
    2. Расчет полной восстановительной стоимости

зданий и сооружений

* + 1. Определение совокупного износа
    2. Определение физического износа объектов недвижимости
    3. Определение накопленного функционального

износа объектов недвижимости (морального износа)

* + 1. Определение износа внешнего воздействия
    2. Расчет стоимости объектов недвижимости с учетом

накопленного износа

* 1. Сравнительный подход
  2. Доходный подход
  3. Согласование результатов и определение рыночной

стоимости имущества

Заключение

Список использованной литературы

**ВВЕДЕНИЕ**

Создаваемый в Республике Казахстан механизм организации и функционирования рыночной экономики уже не может обойтись без оценок капитала – недвижимости, бизнеса, земли и ее недр, машин и оборудования.

Поэтому рыночные преобразования в экономике Казахстана требуют сегодня не только политического и общественного согласия, глубоких преобразований, но и кропотливой, тщательной работы, которая включает в себя создание правовой среды, отработку нормативной базы, технологий функционирования и взаимодействия субъектов рынка, подготовку специалистов совершенно новых профессий. В первую очередь это касается рынка недвижимости, развитие котрого может определить в перспективе характер изменений всей экономики.

Объективное, обоснованное заключение о величине рыночной стоимости недвижимого имущества необходимо при операциях купли-продажи или сдачи в аренду, при акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей, при привлечении новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций, при налогообложении и страховании недвижимости, при кредитовании под залог имущества и привлечении инвесторов, в том числе и зарубежных, при исполнении прав наследования, судебного приговора и других операциях, связанных с реализацией имущественных прав. Субъектами этих операций выступают индивидуальные и коллективные собственники объектов недвижимости, банки или другие финансовые компании – потенциальные инвесторы, страховые компании, юридические организации, комитеты по имуществу и банкротству, по земельной реформе, налоговые службы и другие административные органы. Поэтому тема данной дипломной работы является наиболее актуальной.

Собственность на недвижимость лежит в самой основе частных имущественных прав. Интересы собственников по сравнению с лицами, не являющимися таковыми, более защищены, они работают над увеличением стоимости своей собственности.

Оценщик недвижимости – это профессия, которая будет особенно полезной в становлении права собственности в Республике Казахстан.

Понимание факторов, создающих стоимость, является важнейшим условием для правильного функционирования свободных рынков. Данные факторы включают как мотивации покупателей и продавцов, так и производительность собственности и состояние среды ее окружающей. Стоимость недвижимости испытывает влияние физических, финансово-экономических, социальных и политико-правовых факторов.

Основной целью данной дипломной работы является определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости ТОО «Механизированные работы».

Исходя из цели дипломной работы, вытекают следующие задачи:

* обосновать основные принципы и методы оценки недвижимости;
* дать описание характеристик данного объекта оценки, прав собственности на оцениваемый объект;
* провести исследование экономической ситуации на региональном и локальном рынке наналогичных объектов;
* дать оценку объекта, используя основные подходы к оценке объектов недвижимости.

Источниками при написании данной дипломной работы явились нормативные и законодательные акты Правительства Республики Казахстан о земле и земельных отношениях, труды зарубежных и отечественных ученых и экономистов ро исследуемой проблеме, материалы Республиканского семинара оценщиков проходящего в г. Караганде в 1999 году, отчеты профессиональных оценщиков и собственные исследования.

Методами используемыми для определения рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости явились затратный и метод капитализации дохода, а также экономические методы исследования.

**1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

* 1. **Основные принципы оценки недвижимости**

Принципы оценки недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

* принципы, основанные на представлениях пользователя;
* принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями;
* принципы, связанные с рыночной средой;
* принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Эти принципы взаимосвязаны. При анализе конкретной собственности одновременно могут быть задействованы сразу несколько принципов. Однако следует отметить, что они применимы далеко не к каждой оценочной задаче. Одному принципу может придаваться наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией или заинтересованным лицом. Функционирование рынков недвижимости может быть несовершенным, реализации того или иного принципа в полном объеме может помешать вмешательство государственных органов. По этим причинам упомянутые принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, однако не гарантируют такое поведение.

**1.1.1 Принципы, основанные на представлениях пользователя**

Принципы, основанные на представлениях пользователя, включают следующие: полезность, замещение и ожидание.

Полезность**.** Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Она может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею, создает у собственника чувство гордости или удовлетворяет иную психологическую потребность. Таковы примеры выгод, которые могут быть получены владельцами прав на недвижимость.

Определение полезности: полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

В случаях с приносящей доход собственностью удовлетворение потребностей пользователя в конечном счете может быть выражено в виде потока доходов. Для собственника-пользователя этот поток доходов может быть учтен как «приписанная рента». Другими словами, сколько бы один человек платил другому, если бы данный объект был арендован? Эти сбережения «приписаны» к собственности, даже если в действительности деньги не переходят из рук в руки.

Замещение. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах. Если инвестор анализирует поток дохода, то максимальная цена за него будет установлена в сопоставлении с ценами за потоки доходов от других объектов, характеризующихся схожим риском и качеством.

Определение замещения: принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью**.**

Данный принцип лежит в основе трех традиционных подходов к стоимости, используемых в процессе оценки: затратного, прямого сравнительного анализа продаж и доходного.

Сходным принципом замещения является понятие альтернативных издержек.

Альтернативные издержки - это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данное предприятие.

Ожидание**.** В общем, полезность объекта собственности связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Методы расчета и прогнозирования чистого дохода описаны в последующих главах. Для инвестора важны величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. Однако ожидания, связанные с потоком доходов, могут меняться. Например, на мнение людей о конкретной собственности может повлиять такое событие, как объявление о строительстве неподалеку от нее нового регионального аэропорта или автострады.

Определение ожидания: ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

Поскольку деньги приносят процент, то один доллар, который должен быть получен в будущем, имеет меньшую стоимость, чем нынешний доллар. Речь идет о стоимости денег во времени**.** Процесс приведения будущих долларов к их текущей стоимости называется дисконтированием**.** Для правильной оценки будущих долларов, ожидаемых от владения недвижимостью, очень важно скорректировать прогнозируемых будущие поступления на их стоимость во времени.

**1.1.2 Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями**

Эти принципы включают: остаточную продуктивность, вклад, возрастающие и уменьшающиеся доходы, сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение.

Остаточная продуктивность**.** В основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность. Чтобы понять это положение, нужно признать, что любой вид экономической деятельности обычно требует наличия четырех факторов производства: труд, капитал, предпринимательская деятельность, земля. Каждый фактор должен быть оплачен из чистых доходов, создаваемых данной деятельностью.

Поскольку земля физически недвижима, то труд, капитал и предпринимательство должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должны быть оплачены три этих фактора, а уже затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента. Экономическая теория гласит, что земля имеет «остаточную стоимость» и какую-либо ценность только тогда, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства.

Определение остаточной продуктивности: остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Остаточная продуктивность может иметь место, поскольку земля позволяет пользователю максимизировать выручку, минимизировать затраты, удовлетворять потребности в каких-либо удобствах или добиваться сочетания этих трех условий. Ниже приведены соответствующие примеры:

* Максимальная выручка – владелец магазина бытовой утвари заплатит больше за участок, находящийся на виду и легко доступный большему числу покупателей.
* Минимальные затраты – производитель автомобилей заплатит больше за тот участок, который расположен рядом с железнодорожной веткой, чем за находящийся в центре деловой части города.
* Удовлетворение потребностей в удобствах – пользователь-жилец больше заплатит за место, с которого открывается красивый вид.

Вклад (предельная продуктивность**).** Застройщик решает, построить ли при жилом комплексе бассейн. Затраты на строительство бассейна составляют 17 500 долл. При наличии бассейна комплекс будет стоить 1 165 000 долл., без него – 1 140 000 долл. Таким образом, бассейн добавляет к общей стоимости 25 000 долл. Поскольку затраты на это удобство ниже, чем его вклад в стоимость, расчетливый застройщик должен построить бассейн.

Вклад – это сумма прироста стоимости хозяйственного объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор. Некоторые факторы увеличивают стоимость недвижимости на большую величину, чем связанные с ним затраты, хоты есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость. Например, новая покраска дома снаружи может улучшить его вид и сделать его более привлекательным. Однако в том случае, если цвет краски не соответствует рыночным стандартам, стоимость дома может снизиться.

Определение вклада: вклад – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствии наличияили отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

Возрастающие и уменьшающиеся доходы**.** Обычно собственники земли должны ответить на вопрос, на сколько интенсивно следует застраивать принадлежащую им землю.

Сбалансированность (пропорциональность). Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она недозастроена. Если слишком много – перегружена застройкой. В обоих случаях земля используется неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности ее стоимость снижается. Все факторы производства должны находиться в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы от земли были максимальными.

Определение сбалансированности: любму типу землепользования соответствуют ортимальные суммы различных факторов производства при сочетании которых достигается максимальая стоимость земли.

Экономическая величина**.** Оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением, который, однако, слишком мал или слишком велик для возможных пользователей, может потерять в цене на рынке. Например, лот на перекрестке дорог может быть идеальным местом для автозаправочной станции. Но если он слишком мал, то возникнут проблемы с доступом, будет ощущаться дефицит площадей для обслуживания и складирования. Если же он слишком велик, то избыточная земля не принесет дополнительной выручки действующей станции. Принцип экономического размера – это тот же принцип сбалансированности, хотя и рассматриваемый в иной плоскости.

Примером применения принципа величины является приростная стоимость участка земли. Она имеет место, когда два или большее число мелких участков объединяются в единый массив, стоимость которого превышает сумму стоимостей отдельных составляющих массив участков. Например, представьте, что застройщик может купить лот А за 15 000 долл. и лот Б – за 16 000 долл. если объединить эти два лота, то новый массив земли будет стоить 33 000 долл.

Определение экономического размера: экономический размер – это количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условными в данном метоположении**.**

Экономическое разделение**.** Имущественное законодательство позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права на землю.

Определение экономического разделения: экономическое разделение имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта.

**1.1.3 Принципы, связанные с рыночной средой**

Они включают: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.

Зависимость**.** Местоположение является одним из наиболее вадных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе с этим две характеристики составляют ситус, или экономическое мстоположение недвижимости.

Ситус определяется взаимодействием конкретного варианта землепользования и экономической среды по крайней мере на четырех уровнях. Эти четыре уровня отмечены концентрическими окружностями, которые обозначают примыкающую территорию, ближайшие окрестности, торговую зону и весь регион. Для некоторых типов землепользования, например для крупных предприятий обрабатывающей промышленности, уровни зависимости могут существовать в общенациональном или международном масштабе.

Если в окружающей системе землепользования или в экономической среде объекта недвижимости происходят изменения, то это может повлиять на его стоимость. Отдельные примеры изменений в окружающей системе землепользования включают: строительство неподалеку от объекта торгового центра, создание озера, строительство школы или открытие предприятия по утилизации отходов. Эти изменения способны оказать как позитивное, так и негативное влияние на стоимость объекта. Степень такого влияния определяется масштабами нового варианта землепользования, а также связями между последним и оцениваемым объектом.

Связь измеряется затратами. Это затраты на доступ от оцениваемого объекта к обслуживающим его объектам для достижения какой-лтбо конкретной цели. Связи могут измеряться временными затратами, расстоянием или денежными затратами.некоторые из этих связей трудно измеримы. Например, если какой-либо участок имеет живописный вид, то как это измерить? Данная связь может быть оценена как разница в стоимости между участком с живописным видрм и другим – без такового.

Затраты на связи могут складываться по-разному. Например, строительство скоростной автострады уменьшит расстояние и сократит время на доступ от пригородов к центрам занятости в деловой части города. Если дорогу сделать платной, то денежные затраты на связь возрастут. С уменьшением лимита скорости увеличатся временные затраты на связь.

Потоки доходов в большей степени зависят от того, как местоположение связано с рынком пользователя. Например, нарушение связей из-за строительства шоссе или из-за конкурента, способного благодыря своему местоположениею перехватывать потенциальных клиентов, может серьезно уменьшить выручку розничного торговца.

Определение зависимости: стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

Соответствие. Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего проиграет в финансовом отошении. Например, рыночный стандарт на жилье, при котором арендная плата за 1 кв. метр достигает максимума, составляет 3 спальни на квартиру. Проект, составленный из квартир с двумя спальнями, встретит противодействие на рынке, если арендная плата за него будет назначена такая же, как и для трехспальных квартир. Причем это произойдет даже в том случае, если двухспальная квартира будет иметь ту же площадь, что и трехспальные. Поэтому для реализации на рынке менее привлекательных объектов, возможно, потребуется снизить их ставки арендной платы.

Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Это не значит, что все дома должны быть построены в одном архитектурном стиле. Тем не менее архитектурные стили должны соответствовать типу землепользования. Представьте последствия постройки ярко выкрашенного дома викторианского стиля в квартале, застроенном домами деревенского типа. Представьте, что случится, если муниципальный мусоросжигающий завод будет возведен рядом с приютом для престарелых. Приют может быть закрыт из-за угрозы здоровью его обитателей, связанной с высокой задымленностью и другими видами загрязнения окружающей среды.

Определение соответствия: соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка недвижимости.

С принципом соответствия связаны принципы регрессии и прогрессии**.** Регрессия имеет место, когда участок земли оказывается перегруженным застройкой с учетом условий данного рынка. Например, если дом, обошедшийся в 172 000 долл., построен в квартале, где другие дома стоят от 70 000 до 80 000 долл., то рыночная стоимость более дорогого дома не будет отражать реальные затраты на его сооружение. Цена продажи скорее всего будет ниже затрат на строительство. Прогрессия имеет место, когда благодаря высокой стоимости соседних объектов повышается цена оцениваемой собственности. Например, если в торговой зоне реконструируются несколько магазинов, то может возрасти стоимость всех магазинов зоны.

Предложение и спрос**.** Недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя или группы пользователей. Однако полезность не является единственным фактором, влияющим на стоимость. Недвижимость должна быть также относительно дефицитна.

Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Поскольку рынки недвижимости несоверешнны, предложение и спрос не всегда диктует цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относительно эффективными факторами в определении направления ценовых изменений. Однако в короткие промежутки времени факторы предложения и спроса подчас теряют свою эффективность на рынке недвижимости. Рыночные искажения могут быть следствием монопольного контроля над землей со стороны частных собственников. Кроме того, на рынки влияют механизмы государственного контроля. Например, местные органы власти могут сдерживать рост рынка или уровня арендной платы, вносить изменения в механизм рынка многими другими способами.

Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости относительно неэластично. Это означает, что для увеличения предложения требуется планирование на долгосрочный период: даже если цены повысились, предложение нельзя увеличить очень быстро. Также трудно уменьшить предложение недвижимости. Если было создано слишком много объектов одного конкретного типа, то уровень загрузки будет оставаться низким на протяжении продолжительного периода времени. Это создает прекрасную возможность для охотников поторговаться, поскольку цены остаются низкими или даже падают.

Противоположное давление на цены имеет место, когда недостаточно предложение или высок спрос. Спрос обычно более изменчив, чем предложение. Он легче реагирует на изменения в ценах. Изменения объема денежной массы, процентных ставок, всплески эмоциональных предположений, страх и другие факторы могут влиять на характер спроса в любое заданное время.

Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, в строй будут вводиться все новые объекты недвижимости до тех пор, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже, новое строительство замедлится или вообще остановится до момента повышения спроса в связи с ростом рыночных цен.

Определение предложения и спроса: предложение – это количество товаров, имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров, желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

Конкуренция.Люди стремятся максимально увеличить свое богатство. Еслт они видят, что другие извлекают избыточные или монопольные прибыли из недвижимости, они пытаются сами проникнуть на этот рынок. Избыточные или монопольные прибыли – это суммы, превышающие те, которые разумно необходимы для компенсации предпринимательских усилий. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Определение конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на данном рынке обостряется конкуренция, что в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Этот принцип важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока доходов, превышающих рыночную норму. Если получение сверхприбыли не связано с долгосрочной арендой или какой-либо другой причиной, поток дохода должен рассматриваться с острожностью. В основном аналитик может воспользоваться одним из двух подходов. Во-первых, избыточная прибыль может быть отделена от нормальной прибыли и рассмотрена как отдельный поток доходов. Во-вторых, весь поток чистых доходов может рассматриваться как более рискованный, чем нормальный поток, и может быть капитализирован по более высокой ставке.

Изменение. Объекты постепенно изнашиваются. Одни предприятия открываются, друге – закрываются. Характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора, колеблются объем денежной массы и процентные ставки. Экономические условия открывают новые возможности. Международные события влияют на стоимость сырьевых товаров. Новая технология и социальное поведение создают новый спрос на недвижимость. Демографическое развитие порождает потребности в различных видах жилья. Человеческие устремления и вкусы претерпевают изменения. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Определение изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени.

Аналитики должны отслеживать события, которые с большой долей вероятности повлияют на недвижимость. Условия, существовавшие в прошлом, необязательно сохранятся в будущем. Чтобы правильно оценить стоимость будущих доходов от объекта недвижимости, необходимо тщательно выверять базовые предположения относительно будущей выручки и затрат. Поскольку событи и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта – производят оценку на конкретную установленную дату.

**1.1.4 Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования**

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования **–** это синтез принципа всех трех групп, которые были рассмотрены ранее. Вот самое распространенное среди оценщиков определение этого принципа:

Разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования дает концептуальную модель для анализа различных факторов, влияющих на стоимость участка. Он принимает во внимание важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости. Он также служит мостом, соединяющим между собой другие принципы оценки, такие, как полезность, замещение, ожидание, остаточная продуктивность, вклад, возрастающие и уменьшающиеся доходы, сбалансированность, экономическая величина, экономическое разделение, зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренция и изменение.

**1.2 Особенности оценки имущественных прав**

Целью проводимых в Республике Казахстан реформ является формирование гражданского общества, правового государства, нового государственного механизма на базе рыночных отношений.

Вопросы создания и развития правового государства включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, защиту их имущественных прав и обеспечение гарантий для справедливой оценки этих прав, которая невозможна без создания системы независимой оценки.

Таким образом, модно утверждать, что развитие и формирование независимой оценки как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового демократического государства.

Основные проблемы, которые обычно призваны решать оценщики, связаны с оценкой стоимости. Она имеет важное значение для покупателя или продавца при определении обоснованной цены сделки, для кредитора при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, для страховой компании при возмещении ущерба. Если правительство отчуждает собственность, собственнику может потребоваться ее оценка, чтобы оспорить предложение правительства о «справедливой компесации». Оценка может проводиться в целях налогообложения. При заключении арендного договора с включением положения о повшении уровня арендной платы, последняя устанавливается в процентах от рыночной стоимости. Рапределение цены покупки на стоимость земли и застройки может иметь значение при обосновании схемы начисления износа в целях налогообложения. Если одна корпорация стремится приобрести другую, то ей может потребоваться оценка текущей стоимости недвижимости, принадлежащей последней.

**Определение стоимости**

Стоимость **–** это деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на како-либо предмет или объект. Важно проводить различия между понятиями стоимость затраты и цена. Стоимость обычно анализируется с точки зрения возможного покупателя. Стоимость – это мера того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность.

Затраты **–** это мера издержек, необходимых для того, чтобы создать объект собственности, сходный с оцениваемым. Эти затраты могут не отличаться от той суммы, которую готов заплатить возможный покупатель. В зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличие равноценных объектов и активность других покупателей, эти затраты могут быть выше или ниже стоимости на дату оценки.

Цена **–** это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупки сходных объектов в прошлых сделках. Термин «цена» также используется для обозначения «запрашиваемой цены» продавца. Цены прошлых сделок и цены продавца не обязательно представляют обоснованную меру стоимости на дату оценки.

**1.2.1 Необходимость профессиональной оценки имущественных прав**

Необходимость разработки и утверждения на правительственном уровне единой методической базы оценки недвижимости, включающей стандарты и методики оценки, прямо вытекает из многих положений Гражданского Кодекса РК:

* статья 59 и часть 3 статьи 80 устанавливают обязательность определения действительной стоимости вклада участника общества с ограниченной ответственостью;
* пункт 4 статьи 49 и п. 4 статьи 61 требуют определения стоимости имущества юридического лица, в отношении котрого принято решение о ликвидации;
* пункт 4 статьи 32 предусматривает возмещение стоимостиимущества граждан, объявленных умершими;
* согласно пункта 5 статьи 65 участник, действовавший в общих интересах, не имея полномочий, в случаях, когда его действия не будут одобрены всеми остальными участниками, вправе требовать от товарищества возмещения произведенных им расходов при условии, если докажет, что благодаря его действиям товарищество сберегло или соответственно приобрело имущество, превышающее по стоимостипонесенные товариществом расходы;
* согласно п.п. 2 статей 67 и 68 при выходе и исключении участника полного товарищества, ему выплачивается стоимость его доли в имуществе товарищества, пропорциональной внесенному вкладу, в соответствии с балансом, составленным на день выхода;
* в соответствии с п. 1 статьи 69 аналогично определяется стоимость доли участника полного товарищества при погашении долгов перед кредиторами;
* пункт 1 статьи 88 определяет, что уставный капитал акционерного общества состоит из суммарной номинальной стоимости всех объявленных к выпуску акций и выражается в единой валюте;
* согласно п. 3 статьи 157 при признании сделки недействительной, каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке, а при невозможности возврата в натуре – возместить стоимость в деньгах;
* согласно п. 3 статьи 218 при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, участник долевой собственности имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности;
* пунктом 3 статьи 222 предусмотрено, что если выделение доли в натуре невозможно, либо против этого возпажают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли;
* пунктом 1 статьи 252 установлено, что в случае, если имущество, не принадлежащее лицу не будет отчуждено собственником в установленный срок, оно по решению суда подлежит принудительному отчуждению с возмещением собственнику стоимости имущества за вычетом затрат по его отчуждению;
* стоимость имущества определяется согласно статьи 253 при реквизиции (ст. 253);
* при выкупе культурных ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора – судом (ст. 256);
* в соответствии со статьей 257 при прекращении права собственности, имущество оценивается исходя из его рыночной цены;
* Незаконный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения вещи. А если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных затрат на улучшение, но не свыше размера увеличения стоимости вещи (п. 2 ст. 263);
* в соответствии со ст. 299 требуется определять стоимость заложенного имущества, кроме того, залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости, а за его повреждение – в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю;
* согласно п. 5 статьи 319 при объявлении торгов несостоявшимися ввиду участия в них менее 2 покупателей, залогодержатель вправе обратить заложенное имущество в свою собственность по его текущей оценочной стоимости.

Таким образом, Гражданским Кодексом РК предусмотрено значительное количество случаев, когда защита имущественных прав требует определения различных видов стоимости (действительной, текущей, оценочной и рыночной). Кто и каким образом должен определять все перечисленные виды стоимости, и чем они отличаются друг от друга, в ГК не установлено. Поэтому в условиях практически полного отсутствия законодательной и нормативной базы, регулирующей оценочную деятельность, оценщики и потребители их услуг поставлены в достаточно сложное и неопределенное положение.

Отсутствие отлаженной и урегулированной системы оценки приводит к возникновению многочисленных споров и вопросов между участниками рыночных отношений. Это прежде всего касается условий заключения сделок по отчуждению имущества, предоставлению имущества для целей исполнения обязательств (залог, ипотека) и определения эффективности инвестирования в сферы производства и обращения. Кроме того, от объективности оценки во многом зависит размер бюджетных поступлений от приватизации государственного имущества и налога на недвижимость.

**1.2.2 Проблемы развития профессиональной оценки в РК**

Для того, чтобы обеспечить единообразие и объективность оценки имущественных прав, необходимо законодательно закрепить четкие формулировки всех терминов, применяемых в ГК РК и утвердить на соответствующем уровне государственные Стандарты и Методики их определения.

Сегодня в РК у каждого ведомства имеются свои методы оценки, отличные от других. Поэтому стоимость одного и того же объекта оценки, выполненная различными оценщиками, может значительно отличаться. Контроль за этой важной деятельностью в настоящее время практически не осуществляется ни со стороны государства, ни с помощью общественных организаций.

Как известно, рыночная экономика базируется на рыночной стомости, суть которой на сегодняшний день в Республике Казахстан каждый понимает по-своему и рассчитывает как умеет. В лучшем случае, казахстанские оценщики в свое работе используют международные стандарты оценки и методы определения различных видов стоимости, при этом часто фактически подразумеваем так называемую «инвентаризационную стоимость».

Отмечая большую практическую значимость международных стандартов и методов оценки, следует иметь ввиду, что они без какой-либо корректировки могут использоваться только в условиях развитой рыночной экономики. Даже при этом необходима их корректировка для применения в каждой отдельной стране в связи с особенностями местного законодательства в области имущественных прав.

Учитывая исключительную важность оценки имущественных прав для развития рыночных отношений и формировании гражданского общества, государство должно оказать активное содействие в создании и укреплении системы независимой профессиональной оценки в республике.

**2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

* затратный подход;
* рыночный подход;
* доходный подход.

**2.1 Затратный полход**

При использовании затратного подхода в определении стоимости оценщики применяют термины «восстановительная стоимость» и «заменяющая стоимость».

Восстановительная стоимость есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копиии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же строительные стандарты, по такому же проекту, такой же планировки и квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как и оценивемое сооружение.

Заменяющая стоимость есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

Затратный подход предполагает использование следующих методов:

1. Метод сравнительной единицы

Метод сравниетльной единицы основан на сравнении стоимости площади или единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения.

В большинстве случаев применения данного метода используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников, Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректтировку (поправку) на реальные габариты. При этом, если тсследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

Даже если некоторое здание идентично в терминах размеров, дизайна и качества конструкций, базовое здание часто отличается от исследуемого. Различные типы крыш, нерегулярный периметр и очертания здания могут существенно влиять на сравнимые единичные стоимости.

1. Метод разбивки по компонентам

Сущность данного метода заключается в том, что стоимость всего сооружения определяется как сумма стоимостей его строительных компонентов - фундаментов, стен, перегородок, кровли и т.д. Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы издержек, необходимый для устройства единичного объема.

Зная объем каждого компонента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения. Прибыль предпринимателя при этом учитывается либо в единичной стоимости, либо подсчитывается отдельно.

1. Метод количественного обследования

Этот метод является наиболее точным, но в то же время и наиболее трудоемким. Суть его заключается в абсолютно точном количественном определении всех позиций, относящихся к строительству сооружения. Если не ограничивать точность метода, то следует вести учет каждого гвоздя, каждого кирпича и каждой минуты рабочего времени. Зная количество всех материалов и трудозатрат, определяют прямые издержки. Затем определяют косвенные издержки и прибыль предпринимателя.

Хотя этот метод дает полный стоимостной анализ оцениваемых улучшений, он требует много времени, денег и опытных оценщиков. По этой причине этот метод редко применяется в повседневной практике.

**2.1.1 Определение накопленного износа**

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Для оценки накопленного износа можно применять несколько методов. Главное, чтобы их последовательность и логика отражали реакцию осторожного, информированного покупателя на состояние сооружения.

1. Метод экономического возраста

Этот метод определяет величину накопленного износа по формуле:

AD =EAx CN (1)

TEL

Где AD - накопленный износ;

EA - эффективный возраст (возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения);

TEL - общая экономическая жизнь (период времени, в течение которого улучшения в недвижимости дают вклад в стоимость собственности);

CN - стоимость нового строительства (восстановительная или заменяющая).

В этом методе существуют моменты, которые накладывают некоторые ограничения на его применение:

1. Величины общей экономической жизни и эффективного возраста определяются достаточно субъективно.
2. Не делается различий между видами износа.
3. Не учитываются различия в величинах общей экономической жизни и физической жизни отдельных элементов сооружения.
4. Метод сравнения продаж

При применении этого метода величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью нового строительства и стоимостью сооружения на дату оценки. Наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли является необходимым условием, причем любая корректировка должна быть рыночно обоснованной.

Следует помнить, что сравнимые продажи должны совершаться на открытом рынке полных прав собственности, стоимость участка земли должна быть рыночно обоснована. Иначе данный метод малоприменим.

1. Метод разбивки

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете все причин и видов износа, включая:

* + Физический износ, устранимый и неустранимый;
  + Функциональный износ, устранимый и неустранимый;
  + Внешний или экономический износ.

При этом считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к неустранимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость сооружения.

**Определение физического износа**

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ не момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

При осмотре объекта для определения физического износа всегда составляется ведомость дефектов.

Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустранимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, что восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Устранимый физический износ в денежном выражении нами определен как «стоимость ремонта - за траты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

Как отмечалось выше, неустранимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Этот тип износа определяется на базе разности между полной восстановительной или заменяющей стоимостью и суммой устранимого физического износа.

**Определение функционального износа**

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа определяется стоимость устранимого функционального износа как «затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта».

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

* Недостатками, требующими добавления элементов;
* Недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
* «сверхулучшениями»

Стоимость неустранимого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

**Внешнее (экономическое) устаревание**

Обусловленное местоположение объекта сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «снижение функциональной пригодности здания» вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе области или регионе (положение по отношении к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям), состоянием рынка или изменением финансовых и законодательных условий.

Существует два подхода к оценке внешнего износа:

* Капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
* Сравнение продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

При наличии достаточного количества данных второй подход более предпочтителен.

* 1. **Рыночный подход (метод сравнения продаж**)

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. По этому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению принимаются объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информационного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

* Права собственности на недвижимость;
* Условия финансирования;
* Условия и время продажи;
* Месторасположение;
* Физические характеристики;
* Использование;
* Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

К необязательным элементам можно отнести доступ к объекту недвижимости, права на прибрежную полосу и воду, экологические условия.

При рыночном подходе применяют следующие методы:

Метод парного строения продаж заключается в сравнении двух-трех и более рыночных продаж с целью получения величины корректировки для одного параметра. Абсолютная точность достигается в случае совпадения у объектов всех параметров, кроме одного. На практике такие случаи крайне редки и ограничены небольшим классом сооружений. Обычно приходится анализировать большое количество данных, чтобы выделить влияние одного параметра.

Сравнимые объекты (см. приложение)

Еще одним подходом, позволяющим оценить рыночную стоимость недвижимости, является анализ доходных показателей объектов сравнения, активно продающихся на рынке.

К таким показателям относят:

* Валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
* Общий коэффициент капитализации.

Валовый рентный мультипликатор равен отношению цены продажи либо к потенциальному валовому доходу.

Выбор потенциального или валового дохода зависит от сложившихся на рынке традиций, важно при оценке всегда пользоваться только одним из них.

Для определения стоимости с помощью валового рентного мультипликатора необходимо:

* На основе анализа рынка определить величину арендной оплаты для объекта оценки;
* На основе анализа рынка определить отношение цены продажи к действительному или потенциальному валовому доходу для объектов сравнения, т.е. получить значения (ВРМ);
* Умножить величину арендной платы для объекта оценки ВРМ для данного типа собственности, получив, таким образом, показатель рыночной стоимости объекта оценки.

Валовый рентный мультипликатор не требует никаких корректировок, так как он базируется на данных рынка, которые учитывают все различия между продажами.

Общий коэффициент капитализации (ОКК) равен отношению чистого операционного дохода к цене продажи.

Для применения общего коэффициента капитализации на рынке отбираются продажи с аналогичной объекту оценки степенью риска и потоками доходов. Это позволяет устранить некоторые ограничения, присущие ВРМ.

Затем определяется ОКК путем деления чистого операционного дохода на цену продажи, т.е. используется прямая капитализация для определения рыночной стоимости.

Стоимость объекта оценки получают делением прогнозируемой величины его чистого операционного дохода (ЧОД) на найденное значение ОКК.

* 1. **Доходный подход**

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

* + 1. **Методы капитализации дохода**

Стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо методом капитализации по норме отдачи. Причем, метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильностью предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод капитализации по норме отдачи более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода. При этом не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал.

Этот метод довольно прост и понятен, не требует долгосрочных прогнозов. Коэффициент капитализации определяется прямо из данных рынка путем выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа. Прямая капитализация применяется к потенциальному или денежному потоку до уплаты налогов. Выбор конкретного вида дохода зависит от целей анализа и наличия доступной информации.

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

V =I(2)

R

Где V - стоимость,

I - доход,

R - коэффициент капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования каждой будущей выгоды соответствующей нормой отдачи или путем капитализации с применением коэффициента капитализации, который должен отражать последовательность поступления доходов, изменение стоимости собственности и дохода, а также норму отдачи.

Этот метод базируется на предложениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложение инвестиций. Метод позволяет ответить на вопрос, будет ли собственность давать достаточный уровень прибыли и отдачи.

Метод капитализации по норме отдачи называют также анализом дисконтированного денежного потока, потому что для расчета настоящей стоимости будущих денежных потоков используется норма дисконта. Дисконтирование может выполняться по формулам с помощью финансовых таблиц или с помощью специализированных средств.

Оценка предстоящих затрат результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и, при необходимости, ликвидации (продажи) объекта, достижения заданных характеристик прибыли, требований инвестора. Учитывая неопределенность положения на отечественном рынке, горизонт расчета в настоящее время обычно выбирается не более 3-5 лет.

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В случае оценки недвижимости, ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретений будущих доходов с учетом риска их получения.

Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, иными словами как риск реализации прогноза.

Выбор ставки дисконта является одним из ключевых моментов оценки. При оценке недвижимости ставка дисконтирования выбирается методом кумулятивного построения. По данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемом секторе рынка и поправка на неликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта.

При этом известно, что увеличение нормы дохода происходит по мере повышения степени риска инвестиции.

* + 1. **Анализ доходов и расходов**

Метод капитализации дохода предполагает наличие достоверной оценки ожидаемых доходов. Отправной точкой прогнозов можно считать текущий доход, который должен быть скорректирован с учетом ожидаемых изменений и рыночных тенденций.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки рыночной стоимости называется реконструированным отчетом о доходах. Обычно он представляется в форме таблицы.

**Доходы**

1. Потенциальный валовый доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обыкновенно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.
2. Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. Расчет данного показателя осуществляется аналогично предыдущему.
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход **-** действительный валовой за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. Расчет данного показателя осуществляется аналогично предыдущему.
4. Поток денежных средств до уплаты налогов -ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, напротив, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти выплаты увеличивают стоимость прав инвестора).
5. Поток денежных средств после уплаты налогов -сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают ЧЭД или поток денежных средств после уплаты налога.

**Расходы**

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами.

Операционные расходы принято делить на:

* Условно-постоянные расходы, или издержки;
* Условно-переменные, или эксплуатационные, расходы;
* Расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Как правило, эти налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы, страховка основных фондов. К условно-переменным относятся расходы размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Основные условно-переменные расходы - это:

* Расходы на управление;
* Коммунальные расходы (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т.д.)
* Расходы на уборку;
* Расходы на эксплуатацию;
* Расходы на содержание территории;
* Расходы по обеспечению безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы, которые либо имеют

место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году.

Обычно к ним относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям относятся, в частности, кухонное оборудование (холодильники , кухонные плиты и т.п.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, драпировка, а также недолговечные компоненты здания (крыши, лифты). К этой же статье расходов относятся расходы на косметический ремонт.

Расходы на замещение рассчитываются как ежегодные отчисления в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации). В расчете подразумевается, что деньги откладываются (резервируются), хотя большинство владельцев недвижимости в действительности не резервируют эти деньги.

Следует отметить, что в расчет (при оценке методом капитализации дохода) необходимо включать эти отчисления, если владелец планирует замену изнашивающихся улучшений в течение срока владения (горизонта расчета).

Если в период предполагаемого срока владения не предусматривается замена быстроизнашивающихся компонентов, то расходы на их замещение учитывать не нужно, а износ необходимо учесть в цене предполагаемой перепродажи (реверсии). Если срок такого рода отчислений точно известен, то при расчете методом дисконтирования потоков денежных средств, возможно учитывать расход только в том периоде, где он планируется.

В заключение необходимо отметить, что на нормально функционирующих рынках недвижимости сложились определенные соотношения между доходами и расходами.

Отношение операционных расходов к действительному валовому доходу называется коэффициентом операционных расходов, а отношение чистого операционного дохода к действительному валовому доходу называется коэффициентом чистого дохода.

**3. Определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости ТОО «Механизированные работы»**

**3.1 Общие сведения**

**3.1.1 Определение задания на оценку**

По поручению Заказчика - руководителя дипломной работы Левченко Веры Дмитриевны, Оценщик - автор дипломной работы Оспанов Серикжан Серикпаевич произвел оценку рыночной стоимости пакета вещных прав на комплекс объектов ТОО «Механизированные работы», расположенный по адресу: г. Талдыкорган, ул. Абая 273.

Осмотр оцениваемого объекта проводился в апреле 2006 года.

Оценка рыночной стоимости объектов произведена на основании детального осмотра, проведения строительно-технической экспертизы с использованием предоставленной продавцами технической документации.

**3.1.2 Цель оценки**

Цель оценки - определить текущую рыночную стоимость полных прав собственности, объекта недвижимости. Под «Полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности.

Функция оценки: в нашем понимании оценка будет использована при принятии решения о продаже объектов недвижимости в составе комплекса ТОО «Механизированные работы».

Под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете понимается следующее: рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, при которой объект перешел бы из рук продавца в руки покупателя на свободном конкурентном рынке при соблюдении следующих условий:

* Покупатель и продавец действуют на основе типичных стандартных мотивов;
* Покупатель и продавец обладают всей полнотой информации для принятия решений и действуют, стремясь к наилучшему удовлетворению своих интересов;
* Сделка купли-продажи не является вынужденной ни для одной из сторон, принимающей в ней участие;
* Оплата производится в денежной форме наличными деньгами или в их эквиваленте, без скидок, уступок или специального кредитования;
* Объект наделен свойствами отчуждаемости и может продаваться на открытом рынке;
* Объект выставлен на открытом рынке достаточное время и для совершения сделки выбран оптимальный момент.
  + 1. **Процедура оценки**

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

* Осмотр зданий;
* Интервью с собственником;
* Исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов;
* Сравнительный анализ аналогов
* Использование трех традиционных методов оценки для определения рыночной стоимости объекта;
* Сведение результатов, полученных различными методами и принятие окончательного решения о стоимости объекта.
  + 1. **Используемые в заключении стандарты и методы оценки, нормативные акты, источники информации**

В настоящем заключении об оценке используются термины и определения Международных стандартов оценки имущества (МКСО) Международного комитета по стандартам оценки имущества.

В Республике Казахстан оценка всех имущественных и неимущественных прав регламентируется нормами, изложенными в Законе «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 г.

Порядок переоценки основных фондов регулируется Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июля 1997 года № 1174 и Письмом Министерства финансов РК «Разъяснение по индексации (переоценке) основных фондов методом прямого перерасчета»

Для подтверждения рыночной цены на объекты основных фондов использовались следующие источники информации:

* Учетная документация, предоставленная заказчиком;
* План расположения с указанием площади застройки, объемов зданий и помещений, технические параметры и характеристики оборудования;
* Периодические издания газет и журналов с рекламой о купле-продаже подобного рода недвижимости;
* Данные о ценах на аналогичную продукцию;
* Справки торгующих или иных организаций о ценах на товары, сведения о ценах, опубликованных в специальных изданиях.

Перечисленные выше документы и материалы необходимы для руководства при проведении переоценки основных фондов (средств) по рыночной стоимости и являются основанием при проверках статистическими или налоговыми службами.

Большинство профессиональных оценщиков сходятся во мнении о существовании трех методов определения рыночной стоимости:

1. оценка с точки зрения (затратный метод);
2. оценка по прямому сравнению продаж (сравнительный или рыночный метод);
3. оценки с точки зрения ожидаемого или фактического дохода (доходный метод).

В том случае, когда существует рынок недвижимости, подобный оцениваемому объекту, часто происходит смена владельца ввиду достаточного количества аналогичных объектов, т.е. оценщик может применить рыночный метод продаж, заключающийся в сравнении стоимостей аналогичных объектов. Если недвижимость имеет рыночную стоимость и используется для целей инвестирования, оценщик должен сравнивать арендные платежи, а также возможные доходы покупателя при других типах инвестиций. Приведенные примеры указывают на два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

В данном случае эксперт-оценщик определял стоимость недвижимости с использованием двух методов: затратного и доходного, а затем производил согласование результатов, полученных разными методами.

В целом проблема выбора тех или иных методов при оценке недвижимости зависит от специфики этих объектов, характера решаемой задачи и соответствующих требований к оценке, характеристик доступной информации и ресурсов, которые могут быть использованы для оценки. В процессе оценки данного объекта недвижимого имущества оценщик провел анализ большого числа факторов, которые, в конечном счете, и определили величину рассчитанной стоимости. Квалифицированное и обоснованное заключение о стоимостных характеристиках объекта оценки возможно только на основе систематизированных и подтвержденных тем или иным образом исходных данных, которые, в свою очередь, могут быть проверены любым заинтересованным лицом, включая органы власти. Основными задачами оценщика при проведении данной оценки явилось четкое определение объекта оценки, его идентификация (описание), обоснование выбора информационной базы при проведении расчетов и сведение к минимуму различных допущений и предположений в отношении используемых величин.

На современном этапе рынок недвижимости, являющийся ядром всех имущественных прав, находится еще в зачаточном состоянии. По существу, у нас относительно развит только рынок жилья, который существовал и в прежней системе в форме обмена жилплощадью, нос тех пор он так и не стал до конца открытым. Таким образом, главное отличие в деятельности оценщиков Казахстана состоит в том, что у нас практически отсутствуют открытые данные о реальной стоимости сделок с имуществом, так как их участники, в силу сложившегося менталитета, стараются скрыть эту информацию. Некоторые виды недвижимости вообще не продаются на открытом конкурентном рынке. Поэтому метод сравнения продаж, который широко применяется в зарубежной практике, мы использовать в полной мере не можем из-за отсутствия достоверной информации.

Затратный метод чаще применяется для оценки объектов социального назначения или нового строительства, для варианта наилучшего использования земли, в целях страхования. Расчеты этим методом производятся с учетом данных о ценах на землю, строительных материалах; затратах на оборудование; прибыли и накладных расходах строителей на местном рынке.

Затратный подход трудно осуществим для зданий, обладающих уникальными архитектурными характеристиками и исторической ценностью, сооружений с чрезмерным физическим износом.

С теоретической точки зрения доходный и затратный подходы - это части сравнительного метода продаж, так как каждый из них предполагает использование рыночной информации (цены материала, рабочую силу, ставка канализации, которая тоже рассчитывается по данным рынка). Однако в практическом плане эти методы - разные.

Поэтому, пока в республике не сложился открытый свободный рынок недвижимости, к проблеме нахождения рыночной стоимости нужно подходить с учетом ситуации сегодняшнего дня.

* + 1. **Допущения и ограничивающие условия, являющиеся неотъемлемой частью данного заключения**
* Оценка была произведена только **в учебных целях**. Настоящее заключение действительно только в полном объеме, любое использование отдельных частей заключения не отражает точку зрения оценщика;
* Предполагается, что информация, полученная от заказчика, является надежной и достоверной;
* Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений;
* Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации;
* Мнение оценщика относительно оценочной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и других факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на оценочную стоимость объекта оценки.
  + 1. **Местоположение оцениваемого комплекса объектов**

Таблица 1

Местоположение объектов

|  |  |
| --- | --- |
| Границы | Имущественный комплекс находится по ул.Абая, 273 |
| Градостроительная зона и соответствие зонированиию | Южная промзона. |
| Типы землепользования | Частная собственность. |
| Форма участка | Участок имеет правильную прямоугольную форму. |
| Развитость инженерной ифраструктуры | Имеются все инженерные сети и коммуникации, находящиеся в удовлетворительном состоянии. |
| Подъезд, транспортная доступность | Отличная |
| Коммерческая привлекательность объекта | Не привлекательный |
| Застроенность сооружения | Район характеризуется плотной застройкой, преимущественно промышленные и производственные здания. |
| Рельеф и почвы | Рельеф местности ровный, спокойный. |
| Состояние окружающей среды (локальное) | Т.к. объект находится около автодороги с большой интенсивностью движения, загрязненность воздуха, а также уровень шума повышенный. Чистота и освещенность территории типична для всего района (На уровне среднего). На расстоянии 1.0 км к северу большая зона с частной застройкой. |
| Социальная инфраструктура | Не развита |
| Внешнее благоустройство | Отсутствует |

* + 1. **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НИНЭИ)**

Анализ о лучшем и наиболее эффективном использовании объектов недвижимости отражает мнение оценщика в отношении способа лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа и состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении оценочной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется тем, как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НиНЭИ.

Физически возможно. Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объекта недвижимости. Его анализ позволяет сделать вывод, что по своим физическим характеристикам здания имущественного комплекса без перепланировок может использоваться только по своему функциональному назначению или как складские помещения.

Юридически возможно. Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили правовых ограничений на использование объекта оценки в целях принесения прибыли.

Финансовой осуществимо. Финансовая осуществимость продажи имущественного комплекса полностью или частично не вызывает сомнений, так как в Талдыкоргане достаточно большой спрос на подобные объекты.

* + 1. **Заключение по анализу НиНЭИ**

С учетом местоположения объекта оценки и анализа арендных ставок по аналогичным объектам, а также учитывая общую структуру и планировку зданий комплекса, его ближайшее окружение, коммерческая привлекательность объекта оценивается как высокая, так как объект оценки является высоко ликвидным, имеет удобную транспортную доступность. Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием для собственного имущества будет сдача его в аренду (целиком или по частям) или продажа.

В то же время, плохое физическое состояние зданий значительно снизит рыночную стоимость оцениваемого объекта.

* 1. **Описание объектов оценки**

**3.2.1 Описание земельного участка**

Описание земельного участка: участок расположен в южном районе города, на автомагистрали - улице Абая. Участок расположен на окраине города, но район находится в 10-15 минутах езды от центра города. Месторасположение можно расценивать как весьма удобное.

Форма участка - прямоугольная, размером - 3,75 га.

Рельеф участка - спокойный. Предполагается, что на земельном участке нет никаких вредоносных почв и близко расположенных грунтовых вод.

Ограничения в использовании

Владелец должен соблюдать санитарные и экологические нормы, установленные для данного района.

* + 1. **Описание улучшений на земельном участке**

Тип объекта недвижимости

Объект оценки представляет собой комплекса, состоящий из следующих строений и сооружений:

* Административно-хозяйственный блок;
* Цех РММ (ремонтно-механические мастерские);
* Материальный склад (отапливаемый);
* Склад строительных материалов (неотапливаемый);
* Цех гидравлики;
* Гараж;
* Проходная;
* Ограждение территории;
* Дорожные одежды, благоустройство.

Для удобства и наглядности все основные характеристики зданий представлены в таблицах.

Таблица 2

Административно-хозяйственный блок

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Год постройки | | 1973 г. |
| Этажность здания | | 2 этажа |
| Общая площадь здания | | 1800 м2 |
| Строительный объем | | 5400 м3 |
| Фундаменты | | Железобетонные блоки |
| Наружные и внутренние стены | | Кирпичные, толщиной 510 мм, 380 мм |
| Перегородки | | Кирпичные |
| Перекрытия, покрытие | | Железобетонные плиты перекрытия |
| Полы | | Линолеум по бетонному основанию, в санузлах метлахская плитка |
| Проемы | Окна: деревянные спаренные переплеты с двойным остеклением;  Двери: деревянные, щитовые, однопольные | |
| Кровля | 4 сл. Рулонная | |
| Наружная отделка | Штукатурка цементным раствором, известковая окраска. | |
| Внутренняя отделка | Штукатурка цементным раствором; известковая окраска | |
| Инженерное обеспечение | Здание оборудовано централизованным водоснабжением, системами канализации и отопления. Электроснабжение от существующих сетей. | |

оценка недвижимость рыночный стоимость

Таблица 3

Цех РММ

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки | 1973 г. |
| Этажность здания | 1 этаж |
| Общая площадь | 2160 м2 |
| Строительный объем | 23328 м3 |
| Фундаменты | Ленточные, железобетонные, монолитные |
| Наружные стены | Легкобетонные стеновые панели |
| Каркас | Колонны: сборные, железобетонные, прямоугольные; Ригели: сборные железобетонные; Фермы: Сборные железобетонные, сегментные |
| Покрытие | Плиты перекрытия железобетонные, ребристые |
| Кровля | 4-х слойная, рулонная по утеплителю из пенобетона |
| Полы | Бетонные |
| Отделка | Заделка швов панелей цементно-песчанным раствором |
| Проемы | Металлические переплеты с ленточным остеклением; ворота металлические |
| Инженерное обеспечение | Здание оборудовано системами центрального водоснабжения, канализации, отопления. Электроснабжение от существующих сетей. |

Таблица 4

Материальный склад

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки | 1974 г. |
| Этажность здания | 1 этаж |
| Общая площадь здания | 240 м2 |
| Строительный объем | 1200 м3 |
| Фундаменты | Бетонный, ленточный |
| Стены | Кирпичные, толщиной 510 мм |
| Покрытие | Железобетонные плиты перекрытия |
| Кровля | 4 слойная рулонная |
| Отделка | Внутренняя: штукатурка, известковая окраска;  Наружная: штукатурка, окраска водостойкими составами |
| Проемы | Окна: деревянные, с раздельными переплетами;  Ворота с деревянными полотнами |
| Полы | Бетонные |
| Инженерное обеспечение | Системы центрального водоснабжения, канализации, отопления. Электроснабжение от существующих сетей |

Таблица 5

Склад строительных материалов

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки | 1974 г. |
| Этажность здания | 1 этаж |
| Общая площадь | 432 м2 |
| Строительный объем | 2592 м3 |
| Фундаменты | Ленточные, железобетонные, монолитные |
| Каркас | Сборные, железобетонные колонны; Сборные железобетонные балки. |
| Наружные стены | Легкобетонные стеновые панели. |
| Покрытие | Плиты перекрытия, ребристые. |
| Полы | Бетонные |
| Проемы | Ленточное остекленение с металлическими переплетами; ворота. |
| Кровля | 4 слойная рулонная по утеплителю из пенобетона |
| Отделка | Внутренняя и наружная: заделка стыков панелей цементным раствором. |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение от существующих сетей. |

Таблица 6

Цех гидравлики

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки | 1974 г. |
| Этажность здания | 1 этаж |
| Общая площадь | 144 м2 |
| Строительный объем | 864 м3 |
| Фундаменты | Ленточные, железобетонные, монолитные. |
| Каркас | Сборные железобетонные колонны;  Сборные железобетонные балки. |
| Покрытие | Сборные железобетонные ребристые плиты. |
| Стены | Легкобетонные стеновые панели. |
| Полы | Бетонные |
| Проемы | Окна: ленточное остекленение с металлическими переплетами; Ворота. |
| Кровля | 4 слойная рулонная по утеплителю из пенобетона. |
| Отделка | Внутренняя и наружная: заделка стыков панелей цементным раствором. |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение от существующих сетей. |

Таблица 7

Гараж

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки | 1976 г. |
| Этажность здания | 1 этаж |
| Общая площадь | 36 м2 |
| Строительный объем | 108 м3 |
| Фундамент | Железобетонный ленточный монолитный. |
| Стены | Кирпичные, толщиной мм. |
| Покрытие | Сборные железобетонные плиты. |
| Кровля | 4 слойная рулонная по бетонному основанию. |
| Полы | Бетонные |
| Отделка | Внутренняя и наружная: штукатурка цементно-песчанным раствором. |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение |

Таблица 8

Проходная

|  |  |
| --- | --- |
| Год постройки | 1973 г. |
| Этажность здания | 1 этаж |
| Общая площадь | 9 м2 |
| Строительный объем | 27 м3 |
| Фундаменты | Бетонный ленточный, монолитный. |
| Стены | Кирпичный, толщиной 380 мм. |
| Покрытие | Сборные железобетонные плиты. |
| Проемы | Окна: деревянные остекленные переплеты  Дверь: щитовая, однопольная. |
| Полы | Линолеум по цементному основанию |
| Кровля | Шиферная по деревянным стропилам. |
| Отделка | Внутренняя и наружная: штукатурка, окраска известковым составом. |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение от электрических сетей. |

Ограждение территории

Железобетонное ограждение сплошное из железобетонных плит, протяженностью 800 м, высотой 2 м.

Установлены пропускные металлические ворота.

Благоустройство территории

Большая часть свободной территории асфальтирована и размечена под стоянку строительной техники предприятия. Площадь благоустройств а - 14800 м2.

На момент обследования установлено, что здания имущественного комплекса загружены не на полную производственную мощность, из-за отсутствия заказчиков на выполнение механизированных работ.

Состояние всех строений - удовлетворительное.

* 1. **Затратный метод определения стоимости объектов недвижимости**

**3.3.1 Расчет стоимости земельного участка**

Согласно имеющимся данным, ставка платы за землю, продаваемой в частную собственность в г. Талдыкоргане составляет 137-274 тенге/м2 в зависимости от местоположения участка. Для рассматриваемого земельного участка стоимость 1 кв. метра составляет - 137 тенге/м2.

Учитывая размер участка, найдем его стоимость:

37500 м2 х 137 = 5137500 тенге.

(Пять миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот тенге).

* + 1. **Расчет полной восстановительной стоимости зданий и сооружений**

Согласно творческой части данной работы, при затратном подходе существует два основных метода определения стоимости недвижимости:

* Метод определения полной стоимости воспроизводства;
* Метод определения полной стоимости замещения.

Для оцениваемого объекта отдадим предпочтение методу определения полной стоимости воспроизводства.

Наиболее точным способом определения стоимости воспроизводства является составление сметы строительных работ, но, учитывая тот факт, что это трудоемкий, сложный процесс, более целесообразно определить восстановительную стоимость на основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Для расчета стоимости нового строительства использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

В соответствии с «Общей частью» к сборникам УПВС в восстановительную стоимость единицы измерителя включены все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления, а также все расходы связанные с организацией строительства.

Величина ПВС объекта рассчитывается по формуле:

ПВС= C х V х K (в ценах 1969 года) (3)

Где С - стоимость 1 м3 (м2) объекта аналога

V - расчетный объем (площадь)

К - коэффициент корректировок

На дату оценки ПВС объекта оценки рассчитывается по формуле:

ПВС1= ПВC х К1 х K2 х К3

Где ПВС - полная восстановительная стоимость в ценах 1969 года.

К1 - индекс перехода к ценам 1984 года;

K2 - индекс перехода ценк 1991 году;

К3 - индекс перехода к ценам на дату оценки.

Определение восстановительной стоимости административно-хозяйственного блока проводилось на основе сборника № 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, для расчета стоимости цеха РММ, склада запчастей, склада строительных материалов и цеха гидравлики применен сборник 7 УПВС (таблица 10, вариант 1); для оценки гаража, проходной, ограждений и благоустройства применялся сборник, № 1 УПВС зданий и сооружений, имеющихся в организациях и учреждениях, состоящих на государственном бюджете для переоценки основных фондов.

Административно-хозяйственный блок

Восстановительная стоимость 1 м3 объекта - аналога - 21,9 руб/м3 (Сборник УПВС № 36) в ценах 1969 года.

Полная восстановительная стоимость административно-хозяйственного здания составит:

ПВС = 5400 х 21,9 х 1,07 х 1,16 х 104,662 = 29957341 тенге

Где: 1,07 - коэффициент поправки на климатический район;

1,16 - индекс пересчета цен от уровня 1969 г. К уровню 1984 года;

1,95 - индекс пересчета цен от уровня 1984 года к уровню 1991 года;

104,662 - индекс пересчета цен от уровня 1991 года к уровню цен на дату оценки.

Цех РММ

Восстановительная стоимость 1 м3 объекта аналога (при объеме до 100 000м3) в ценах 1969 года составляет 8,4 тенге/м3.

Полная восстановительная стоимость цеха составит:

ПВС = 23328м3 х 8,4 х 1,07 х 1,03 = 215962 тенге (в ценах 1969 г).

На дату оценки ПВС = 215962 х 1,16 х 1,95 х 104,662 = 51128019 тенге (на дату оценки).

Где: 1,07 - коэффициент поправки на климатический район;

1,03 - коэффициент поправки на конструктивное решение (панельные стены вместо кирпичных)

1,16 - индекс пересчета цен от уровня 1969 г. к уровню 1984 г.

1,95 - индекс пересчета цен от уровня 1984 года к уровню 1991 г.

104,662 - индекс пересчета цен от уровня 1991 года к дате оценки (значения индексов по данным Национального Агенства по статистике).

Материальный склад

Восстановительная стоимость 1 м3 объекта-аналога составляет 21,0 тенге (сборник УПВС № 18 таблица 24) в ценах 1969 года.

Полная восстановительная стоимость склада составит:

ПВС = 1200 м3х21,0х1,07х1,16х1,95х104,662 = 6383604 тенге

Где 1,07 - коэффициент поправки на климатический район;

1,16 - индекс пересчета цен к уровню 1984 года;

1,95 - индекс пересчета цен к уровню 1991 года;

104,662 - индекс пересчета цен к уровню даты оценки.

Склад строительных материалов

Восстановительная стоимость 1 м3 объекта-аналога составляет 8,4 тенге/м3 (сборник № 7, таблица 10).

Восстановительная стоимость склада составит:

ПВС = 2592 м3 х 8,4 х 1,03 х 1,07 х 1,16 х 1,95 х 104,662 = 5680897 тенге.

Где: 1,03 - коэффициент поправки на конструктивное решение;

1,07 - коэффициент поправки на климатический район;

1,16 - индекс пересчета цен уровня 1969 года к уровню 1984 года;

1,95 - индекс пересчета цен уровня 1984 года к уровню 1991 года;

104,662 - индекс пересчета цен уровня 1991 года к уровню даты оценки.

Все индексы приняты согласно данных Национального Агенства по статистике.

Гараж

Восстановительная стоимость 1м3 объекта-аналога по сборнику УПВС (сборник № 18 таблица 24) составляет 21,0 тенге в ценах 1969 года.

Восстановительная стоимость гаража составит:

ПВС = 108 м3 х 21,0 х 1,07 х 1,16х .95 х 104,662 = 574524 тенге;

Где: 1,07 - коэффициент поправки на климатический район;

1,16 - индекс пересчета цен уровня 1969 года к уровню 1984 года;

1,95 - индекс пересчета цен уровня 1984 года к уровню 1991 года;

104,662 - индекс пересчета цен уровня 1991 года к уровню даты оценки.

Все индексы цен приняты согласно данных Национального Агенства по статистике.

Проходная

Восстановительная стоимость 1 м3 объекта-аналога по сборнику УПВС составляет 36,2 руб/м3 в ценах 1969 года.

Восстановительная стоимость проходной составит:

ПВС = 27 м3 х 36,2 х1,07 х1,16 х 104,662 = 24 759 тенге

Где: 1,07 - коэффициент поправки на климатический район;

1,16 - индекс пересчета цен уровня 1969 года к уровню 1984 года;

1,95 - индекс пересчета цен уровня 1984 года к уровню 1991 года;

104,662 - индекс пересчета цен уровня 1991 года к уровню даты оценки

Все индексы цен приняты согласно данных Национального Агенства по статистике.

Железобетонное ограждение

Восстановительная стоимость 1 м1 аналогичного ограждения по сборнику УПВС составляет 25,7 рубля в ценах 1969 года

Восстановительная стоимость ограждения составит:

ПВС = 800 м х 25,7 х 1,16 х 1,95 х 104,662 = 4867486 тенге

Где: 1,16 - индекс пересчета цен 84 г./69 г;

1,95 - индекс пересчета цен 91 г. /84 г.;

104,662 - индекс пересчета цен от уровня 1991 года, к уровню цен на дату оценки.

Все индексы цен приняты согласно данных Национального Агенства по статистике.

Благоустройство

Восстановительная стоимость асфальтобетонного покрытия в ценах 1991 года составляет:

4,61 тенге/м2 (по данным Азиатской экспертной компании - государственная лицензия на оценочную деятельность).

Восстановительная стоимость благоустройства составит:

ПВС = 4800 х 4,01 х 104,662 = 2014534 тенге.

Где: 104,662 - индекс пересчета цен от уровня 1991 года к уровню цен на дату оценки.

Таблица 9

Расчет полной восстановительной стоимости комплекса зданий

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта недвижимости | Удельный измеритель | Количество | | Полная восстановительная стоимость на 20 апреля 2006 г.;  в тенге | Доля в общей стоимости  % |
| Административно-хозяйственный блок | 1 м3 | 5400 | | 29957341 | 29,0 |
| Цех РММ | 1 м3 | 23328 | | 51128019 | 49,9 |
| Материальный склад | 1 м3 | 1200 | | 6383604 | 6,2 |
| Склад строительных материалов | 1 м3 | 2592 | | 5680897 | 5,5 |
| Цех гидравлики | 1 м3 | 864 | | 1893632 | 1,9 |
| Гараж | 1 м3 | 108 | | 574524 | 0,6 |
| Проходная | 1 м3 | | 27 | 24759 | 0,02 |
| Железобетонное ограждение | 1 м1 | | 800 | 4867486 | 4,7 |
| Благоустройство: асфальтобетонное покрытие | 1 м2 | | 4800 | 2014534 | 2,18 |
| Итого: |  | |  | 102524796 |  |

**3.3.3 Определение совокупного износа**

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 надёжность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости, не в меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется:

* Физический;
* Функциональный;
* Внешний.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты ими заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и др.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ.

Накопленный износ определяется как уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Износ рассчитывается методом разбивки и заключается в подробном рассмотрении и учете всех причин и видов износа, включая:

* Физический износ, устранимый и неустранимый;
* Функциональный износ, устранимый и неустранимый;
* Внешний, или экономический износ.

При этом считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к неустранимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость сооружения.

* + 1. **Определение физического износа объектов недвижимости**

В данной оценке для расчета совокупного износа объектов недвижимости применяется экспертный метод.

Величина накопленного физического износа определялась на основе:

* Анализа технического состояния конструкций зданий имущественного комплекса;
* Правил оценки физического износа недвижимого имущества, утвержденного приказом Председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан № 70 от 17 апреля 2000 г.
* На основании произведенного осмотра.

Физический износ объектов недвижимости представляет собой отложенный

Ремонт и оценивается экспертным методом. «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых строительных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элементов, систем или здания в целом, и их восстановительной стоимости».

Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания по формуле:

n

Ф3 =∑ ФКili (4)

i=1

Где Ф3 - физический износ здания, %

ФКi - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

li - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости

отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем задания.

Расчет физического износа представлен в таблицах.

**Дефектная ведомость**

Таблица 10

Административно-хозяйственный блок

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование конструктивного элемента** | **Удельный вес в общей стоимости, %** | **Фактический физический износ элемента, %** | **Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %** |
| Фундаменты | 14 | 40 | 5,6 |
| Наружные и внутренние стены | 28 | 40 | 11,2 |
| Перегородки | 5 | 30 | 1,5 |
| Перекрытие, покрытие | 16 | 30 | 4,8 |
| Полы | 9 | 40 | 3,6 |
| Проемы | 8 | 40 | 3,2 |
| Кровля | 7 | 50 | 3,5 |
| Наружная отделка | 3 | 40 | 1,2 |
| Внутренняя отделка | 4 | 40 | 1,6 |
| Прочие работы | 3 | 40 | 1,2 |
| Сантехнические и электромонтажные работы | 3 | 50 | 1,5 |
| Итого |  |  | 38,9 |

**Дефектная ведомость**

Таблица 11

Цех РММ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивного элемента | Удельный вес в общей стоимости, % | Фактический физический износ элемента, % | Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % |
| Фундаменты | 6,7 | 45 | 3,0 |
| Наружные стены | 14,7 | 50 | 7,4 |
| Каркас | 14,2 | 45 | 6,4 |
| Покрытие | 12,5 | 50 | 6,3 |
| Кровля | 12,7 | 60 | 7,6 |
| Полы | 5,1 | 50 | 2,6 |
| Отделка | 4,9 | 50 | 2,5 |
| Проемы | 10,3 | 30 | 3,1 |
| Прочие работы | 15,9 | 50 | 8,0 |
| Сантехнические и электромонтажные работы | 3,0 | 50 | 1,5 |
| Итого |  |  | 48,4 |

**Дефектная ведомость**

Таблица 12

Материальный склад

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивного элемента | Удельный вес в общей стоимости, % | Фактический физический износ элемента, % | Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % |
| Фундаменты | 14 | 35 | 4,9 |
| Стены | 28 | 45 | 12,6 |
| Покрытие | 16 | 40 | 6,4 |
| Кровля | 17 | 60 | 10,2 |
| Отделка | 7 | 40 | 2,8 |
| Проемы | 8 | 45 | 3,6 |
| Полы | 5 | 50 | 2,5 |
| Прочие работы | 2 | 50 | 1,0 |
| Сантехнические и электромонтажные работы | 3 | 50 | 1,5 |
| Итого |  |  | 45,5 |

**Дефектная ведомость**

Таблица 13

Склад строительных материалов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование конструктивного элемента** | **Удельный вес в общей стоимости, %** | **Фактический физический износ элемента, %** | **Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %** |
| Фундамент | 6,7 | 35 | 2,3 |
| Каркас | 14,2 | 45 | 6,4 |
| Наружные стены | 14,7 | 50 | 7,4 |
| Покрытие | 12,5 | 50 | 6,3 |
| Полы | 5,1 | 50 | 2,5 |
| Проемы | 10,3 | 40 | 4,1 |
| Кровля | 12,7 | 60 | 7,6 |
| Отделка | 4,9 | 50 | 2,5 |
| Прочие работы | 15,9 | 50 | 7,9 |
| Электромонтажные работы | 3,0 | 50 | 1,5 |
| Итого |  |  | 48,5 |

**Дефектная ведомость**

Таблица 14

Цех гидравлики

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивного элемента | Удельный вес в общей стоимости, % | Фактический физический износ элемента, % | Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % |
| Фундамент | 6,7 | 35 | 2,3 |
| Каркас | 14,2 | 40 | 5,7 |
| Стены | 14,7 | 45 | 6,6 |
| Покрытие | 12,5 | 50 | 6,3 |
| Полы | 9,1 | 60 | 5,5 |
| Проемы | 8,3 | 30 | 2,5 |
| Кровля | 12,7 | 60 | 7,6 |
| Отделка | 4,9 | 50 | 2,5 |
| Прочие работы | 13,9 | 50 | 6,9 |
| Электромонтажные работы | 3,0 | 50 | 1,5 |
| Итого |  |  | 47,4 |

**Дефектная ведомость**

Таблица 15

Гараж

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование конструктивного элемента** | **Удельный вес в общей стоимости, %** | **Фактический физический износ элемента, %** | **Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %** |
| Фундамент | 14 | 50 | 7,0 |
| Стены | 28 | 50 | 14,0 |
| Покрытие | 16 | 60 | 9,6 |
| Кровля | 17 | 60 | 10,2 |
| Полы | 8 | 50 | 4,0 |
| Проемы | 7 | 30 | 2,1 |
| Отделка | 7 | 40 | 2,8 |
| Прочие работы | 1 | 40 | 0,4 |
| Электромонтажные работы | 2 | 50 | 1,0 |
| Итого |  |  | 51,1 |

**Дефектная ведомость**

Таблица 16

Проходная

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование конструктивного элемента** | **Удельный вес в общей стоимости, %** | **Фактический физический износ элемента, %** | **Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %** |
| Фундамент | 14 | 45 | 6,3 |
| Стены | 28 | 40 | 11,2 |
| Покрытие | 16 | 35 | 5,6 |
| Проемы | 7 | 30 | 2,1 |
| Полы | 8 | 45 | 3,6 |
| Кровля | 17 | 60 | 10,2 |
| Отделка | 7 | 50 | 3,5 |
| Прочие работы | 1 | 50 | 0,5 |
| Электромонтажные работы | 2 | 50 | 1,0 |
| Итого |  |  | 44,0 |

Железобетонное ограждение

Физический износ ограждения согласно визуального осмотра составляет - 40%.

Благоустройство (асфальтобетонное покрытие)

Физический износ асфальтобетонного покрытия составляет согласно визуального осмотра - 50%.

Физический износ по всему комплексу зданий.

Составит:

Ифиз = 38,9х29,0 + 48,4х49,9 + 45,5х6,2 + 48,5х5,5 + 47,4х1,9 + 51,1х0,6

+ 44 х 0,02 + 40х4,7 + 50х2,18 = 45,1%

100

* + 1. **Определение накопленного функционального износа (морального износа)**

Функциональный износ является потерей в стоимости, вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей (морального устаревания технологических решений).

Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и не устранимыми.

На дату оценки здания имеют функциональный износ, вызванный неудовлетворительным оборудованием цеха ремонтно-механических мастерских, не отвечающих современным требованиям. По мнению оценщика функциональный износ цеха РММ составляет 20%, так, как по стоимости в общем комплексе он составляет 49,9%, то функциональный износ в среднем по комплексу составляет 10%. При этом учтено, что функциональный износ по остальным зданиям при анализе не обнаружен.

* + 1. **Определение износа внешнего воздействия**

Под износом внешнего воздействия понимается снижение функциональной пригодности вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района или отрасли, местоположение объекта в районе, области или регионе или состоянием рынка, независящим от воли владельца недвижимости. На момент оценки, внешний износ характеризуется слабым спросом на услуги механизации работ, что вызывает систематическую недогрузку производственных мощностей.

По мнению оценщика внешний износ составляет 25%.

* + 1. **Расчет стоимости объектов недвижимости с учетом накопленного износа**

Сзатр = ПВС х (1 - Ифиз) х (1 -Ифунк) х (1 - Ивнеш)

Сзатр = 102524796 х (1 - 0,451) х (1 - 0,1) (1 - 0,25)= 102524796 х 0,37

= 37993127 тенге.

Стоимость комплекса объектов недвижимости, полученная затратным методом составляет 37993127 тенге или (Тридцать семь миллионов девятьсот девяносто три тысячи сто двадцать семь тенге).

Общая стоимость имущественного комплекса с учетом стоимости земельного участка составит (см. раздел 3.3.1)

Сзатр = 37993127 тенге + 5137500 тенге = 43130627 тенге

(Сорок три миллиона сто тридцать тысяч шестьсот двадцать семь тенге) или по курсу валют 331774 долларов США (Триста тридцать одна тысяча семьсот семьдесят четыре доллара США).

**3.4 Сравнительный подход**

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

Так как в Талдыкоргане подобных сделок не производилось (по данным исследования, проведенного автором работы), этот метод в данной оценке не использовался.

**3.5 Доходный подход при оценке объектов недвижимости**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации, (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Существует две техники, которые применяют чаще всего - техника дисконтированных денежных потоков (ДДП) и техника прямой капитализации.

Для расчета стоимости объекта применен метод дисконтирования денежных потоков. Предпосылки метода ДДП:

* Недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества;
* Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность, как соотношение между денежным выражением этих будущих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен;
* Преимущества (в денежной форме) будет получать инвестор на протяжении периода владения. Однако в случае приобретения недвижимости определенные средства должны быть уплачены за нее немедленно;
* Стоимость преимуществ, полученных в будущем (стоимость прав на получение будущих преимуществ), меньше стоимости аналогичных преимуществ, полученных немедленно. Следовательно, стоимость недвижимости равна в текущей стоимости будущих преимуществ, вытекающих из права собственности на него.

Информация из расчета объекта:

Площадь - 4812 м2;

Арендная ставка в месяц - 200,0 тенге /м2;

Доход в месяц - 962400 тенге.

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, выбираем горизонт расчета равным пяти годам. Стоимость объекта С в данном случае определяется как текущая сумма денежных потоков по годам (с учетом увеличения на 5% ежегодно), плюс текущая стоимость реверсии, рассчитанная по модели Гордона (продажи объекта по истечении пяти лет) по формуле:

n = 5 n

С = ∑ NOI / (1 + R) (5)

n = 1

где NOI - величина годового денежного потока, тенге;

R - ставка дисконтирования в %.

Годовой денежный поток складывается из потока средств, получаемых от сдачи в аренду (с учетом среднегодовой производительности), с учетом текущих эксплуатационных расходов.

Прогнозируется увеличение ставки арендной платы со временем на 15% ежегодно.

Ставка дисконтирования R определена кумулятивным методом и составляет 14,6%. Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице 17.

Таблица 17

Расчет ставки дисконтирования (в процентах)

|  |  |
| --- | --- |
| Безрисковая ставка (средневзвешенная процентная ставка по привлеченным депозитам и вкладам предприятий и организаций, со сроком привлечения свыше 3-х лет) | **9,5** |
| Риск, связанный с недостатками управления  Риск, связанный с неликвидностью проектов  Риск, связанный с правовой нестабильностью в стране  Финансовый риск, связанный с возможностью изменения политики банков и финансовой сферы | 1,5  1,0  1,1  1,5 |
| ИТОГО | 14,6 |

Поток денежных поступлений по годам приведен в таблице 18.

Поток денежных поступлений по годам

Таблица 18

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Год** | | | | | | **Реверсия**  **тенге** |
| **1** | **2** | | **3** | **4** | **5** |
| Доход от аренды в месяц | 962400 | 1010520 | | 1061046 | 1114098 | 1169803 |  |
| Число месяцев | 12 | 12 | | 12 | 12 | 12 |  |
| Потенциальный валовой доход за год | 11548800 | 12126240 | | 12732552 | 13369179 | 14037637 |  |
| Коэффициент загрузки | 0,75 | 0,75 | | 0,75 | 0,75 | 0,75 |  |
| Фактический валовой доход за год | 8661600 | 9094680 | | 9549414 | 10026884 | 10528227 |  |
| Затраты на ремонт в год | 240000 | 252000 | | 264600 | 277830 | 291722 |  |
| Эксплуатационные расходы, тенге/год | 413100 | | 413100 | 413100 | 413100 | 413100 |  |
| Ставка дисконтирования, % | 14,6 | | 14,6 | 14,6 | 14,6 | 14,6 |  |
| Годовой i-тый денежный поток | 8008500 | | 8429580 | 8871714 | 9586001 | 9823405 | 44719200 |
| Текущая стоимость денежного потока | 6988220 | | 6418547 | 5894591 | 5557750 | 4969802 |  |
| Текущая стоимость реверсии | | | | | | | 22624086 |
| Стоимость объекта, рассчитанная доходным методом | | | | | | | 52452996 |

Стоимость объекта оценки, полученная доходным методом, составляет 52453000 тенге.

(Пятьдесят два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи тенге).

Или по курсу валют 419624 доллара США

(Четыреста девятнадцать тысяч шестьсот двадцать четыре доллара США).

**3.6 Согласование результатов и определение рыночной стоимости имущества**

**Вывод о применении описанных подходов и методов оценки для целей настоящей оценки**

Руководствуясь п. 1.6 МСО, который гласит: «Для каждого оцениваемого объекта собственности оценщик при определении рыночной стоимости, должен рассматривать все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие», Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости имущественного комплекса применимы два описанных подхода - затратный и доходный подход.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применения двух подходов к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 19

Весовые коэффициенты

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Затратный метод | Доходный подход |
| Достоверность информации | 45 | 55 |
| Полнота информации | 45 | 55 |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 50 | 50 |
| Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта | 40 | 60 |
| Допущения, принятые в расчетах | 55 | 45 |
| Весовые показатели достоверности метода оценки | 46,7 | 53,3 |

Стоимость объекта определяется по формуле:

V = V1 x Q1 + V2 x Q2 (6)

где V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, тенге;

V1, V2 - стоимость объекта, определенная с использованием затратного

подхода и доходного подхода соответственно, тенге.

Q1, Q2 - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода и доходного подхода соответственно.

Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объекта

V = 43130627х0,467+52453000х0,533=20142002+27957449 = 48099451

тенге

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость объекта оценки имущественного комплекса, по состоянию на 20 апреля 2006 года, с учетом округления составляет:

48100000 тенге (Сорок восемь миллионов сто тысяч тенге) или по курсу валют 384800 долларов США (Триста восемьдесят четыре тысячи восемьсот долларов США).

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Исходя из всеобъемлющего анализа всех данных, полученных при изучении рассматриваемого объекта недвижимости, были даны две стоимостные оценки полных прав собственности на здания, сооружения и землю комплекса объектов недвижимости ТОО «Механизированные работы».

Оценка исследуемого объекта с использованием затратного метода и метода капитализации дохода дала следующие результаты:

Затратный метод43 130 624 тенге

Доходный подход52 453 000 тенге

Затратный метод, иначе его называют методом суммирования затрат, используется для объектов оценки недвижимости сложной структуры и не типовых, каким в принципе является исследуемый гостиничный комплекс. Идея метода в том, что объект недвижимости оценивается как стоимость земельного участка плюс стоимость воспроизводства либо стоимость замещения объекта, которая обязательно корректируется на величину оцененного износа. Износ может быть физическим, функциональным или обусловлен внешними воздействиями.

Основными недостатками затратного метода при оценке уже существующих зданий и сооружений являются: невозможность сооружения нового, уже изношенного сооружения, маловероятность воспроизводства устаревшего сооружения, невозможность отделения зданий и сооружений от земли.

Несмотря на то, что у нас имеется достаточно надежная и обширная нормативная база для использования затратного метода в виде сметных норм, укрупненных сборников по переоценке различных объектов недвижимости, применение их на практике в большинстве случаев не может дать реального представления о величине рыночной стоимости этих объектов.

В основу методов сравнительного анализа продаж положены анализ и обработка рыночных данных. Он использует информацию о недавних продажах конкурентоспособных объектов с тем, чтобы выработать логическое заключение относительно стоимости оцениваемой недвижимости.

Следует заметить, что на современном этапе рынок недвижимости в нашей стране, являющейся ядром всех имущественных прав, находится в стадии становления. По существу у нас относительно развит только рынок жилья. Таким образом, главное отличие в деятельности оценщиков Казахстана состоит в том, что у нас практически отсутствуют открытые данные реальной стоимости сделок с имуществом, так как их участники в силу разных причин стараются скрыть эту информацию. Некоторые виды недвижимости вообще не продаются на открытом конкурентном рынке. Поэтому метод сравнения продаж, который широко применяется в зарубежной практике, мы использовать в полной мере не можем из-за отсутствия достоверной информации.

Таким образом, из трех общеизвестных методов оценки недвижимости, в наших условиях наиболее приемлемым и надежным для определения рыночной стоимости является доходный метод. Метод дисконтирования дохода подразумевает оценку дохода, который приносит объект недвижимости, и приведение его к текущей стоимости на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец недвижимости рассчитывает на получение потока дохода от ее эксплуатации. Данный метод используется для оценки тех объектов, которые приобретаются с целью извлечения потока дохода, например, сдаваемые в аренду жилые дома, здания под офисы и торговые павильоны.

Только поняв различные инструменты анализа приносящей доход собственности, можно быть готовым к решению множества проблем, которые встречаются при оценке и анализе недвижимости.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский Кодекс Республики Казахстан. // Алматы, 1995
2. Стратегия становления и развития Казахстана как суверенного государства.// Назарбаев Н.А., Алматы, 1992
3. Указ Президента Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года, имеющего силу закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».
4. Совместный Приказ Министерства Юстиции Республики Казахстан от 21 ноября 2002 года за № 172 «Об утверждении прав по применению субъектами оценочной деятельности требований к содержанию и форме отчета об оценке». 2000 года №
5. Приказ Министерства Юстиции Республики Казахстан от 23 ноября № 179 «Об утверждении правил по применению субъектами оценочной деятельности, требовании к качеству выполнения работ по оценке, используемым принципам оценки».
6. Сборник № 1 Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в организациях и учреждениях, состоящих на государственном бюджете, для переоценки основных фондов. // Москва, 1971
7. Сборник № 28 Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения, для переоценки основных фондов. // Москва, 1970
8. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок

с ним.// Сборник нормативно-правовых актов, Борисов В., Алматы, 1998

1. Указ Президента Республики Казахстан имеющий силу закона

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

с ним» № 2727 от 25.12.1995

1. Инструкция по пользованию финансовым калькулятором «Star-Plus»
2. Постановление Правительства Республики Казахстан от 02.09.2003 г.

№ 890

«Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их

предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или гос.землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков»

1. Дияров С.К. Экономика недвижимости: учебное пособие

/Под редакцией д.т.н. профессора Байболова С.М. /Кзылорда, 2003

1. Коваленко Г.П. Рынок недвижимого имущества в Республике Казахстан: Практическое пособие. - Алматы: Жеті-жарғы, 2002
2. Коваленко Г.П. Техническая инвентаризация недвижимого имущества: Практическое руководство. - Алматы: Жеті-жарғы, 2000
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. // Джек Фридман, Николас Ордуэй, серия «Зарубежный экономический учебник», Москва, ЛТД «Дело», 1995
4. Методы оценки недвижимости. // Тарасевич Е.И., Санкт-Петербург, 1995
5. Практические занятия по оценке недвижимого имущества.// Учебное пособие, Республиканский семинар, г.Караганда, 1999
6. Оценка земельной собственности. // Под редакцией Джозефа К. Эккерта, Красногорск, 1993
7. Оценка недвижимости. // Учебное пособие. Генри С. Харрисон, Москва, 1994
8. Как оценивать недвижимость в рыночных условиях хозяйствования. // Григорьев В., Москва, 1995
9. Операции с недвижимостью в России. // Балапанов И.Т., Москва, 1996
10. Сборник оценочных норм для оценки строений граждан в городах и рабочих поселках Казахской ССР. // Алма-Ата, 1982