Методические рекомендации
по проведению оценки и составлению отчета об оценке недвижимого имущества – квартиры

Лектор – Волкова Елена Гарьевна
07.09.2018г.

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ.

Как показала практика оценки квартир в Казахстане, основные разногласия и отсутствие взаимопонимания оценщиков с заказчиками и другими заинтересованными лицами вызывает различная трактовка используемых терминов, расчетов, подходов к оценке и оформления отчета об оценке.

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ.

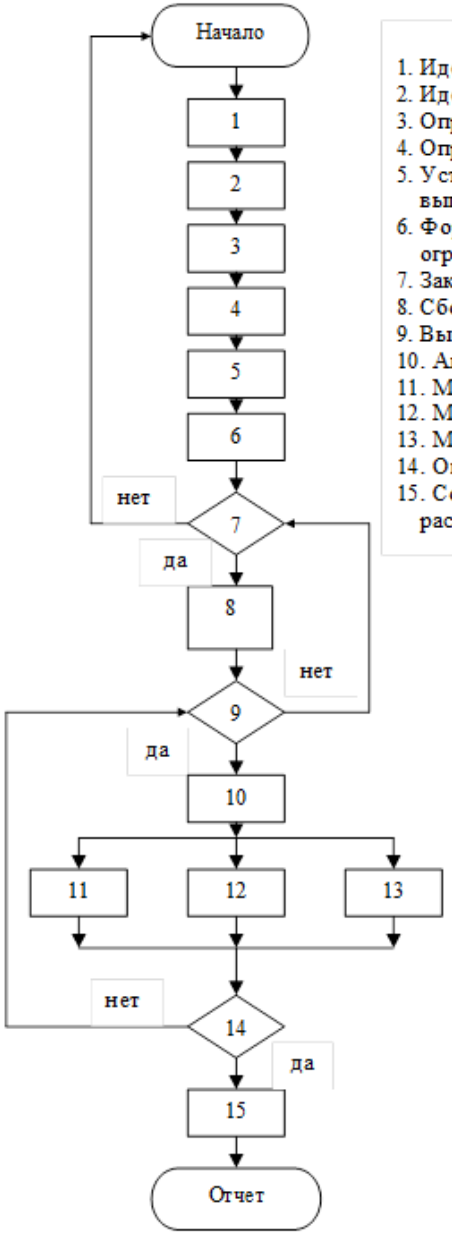
В такой ситуации соблюдение оценщиками Законодательства Республики Казахстан и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан в области оценочной деятельности является обязательным условием для заинтересованных сторон:

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ.

1. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК.
2. Стандарт оценки «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501
3. Стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости" согласно приложению 3, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;
4. Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" согласно приложению 1, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;
5. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;
6. Международные стандарты оценки 2017 / Пер. с англ. Под ред. И. Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2017. – 168 с.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Рисунок 1: Алгоритм процесса оценки имущества (С. 10 Рабочая учебная программа для присвоения квалификации «Оценщик недвижимого и движимого имущества СРП КАО, - Алматы, 2007 г.)



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА

1. Идентификация объектов оценки
2. Идентификация прав собственности
3. Определение цели использования оценки
4. Определение вида оцениваемой стоимости
5. Установление дат: оценки стоимости, выполнения и предоставления отчета
6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений
7. Заключение договора
8. Сбор и анализ информации
9. Выбор методов оценки
10. Анализ наиболее эффективного использования
11. Методы доходного подхода
12. Методы сравнительного подхода
13. Методы затратного подхода
14. Оценка точности полученных результатов
15. Согласование результатов и окончательный расчет стоимости

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный между оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор и Заказчиком в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК и гражданским законодательством Республики Казахстан.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процедура заключения договора на оценку включает в себя следующие этапы (п.1- 7 рис. 1):

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.1. Идентификация объектов оценки

1) собеседование с Заказчиком/Собственником или их представителями – выяснение цели и назначения оценки, вида определяемой стоимости, при необходимости консультация клиента;

2) предварительное ознакомление с правоустанавливающими документами, с целью идентификации прав на квартиру.

Для идентификации объекта оценки Оценщик производит его осмотр с целью установления наличия и фактических данных о его размерах и других существенных параметрах

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.1. Идентификация объектов оценки

2.1.1. Осмотр оцениваемого объекта (идентификация) (П. 12 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501) включает фото-фиксацию объекта оценки – необходимо зафиксировать вид дома снаружи, при наличии табличку с адресом, вход в подъезд, лестничную площадку на этаже квартиры, состояние входной двери, каждой комнаты, кухни, санитарных узлов (туалета и ванной комнаты), всех балконов (лоджий).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.1. Идентификация объектов оценки

a) перед выездом оценщик обязан взять с собой бланк Акта осмотра квартиры установленного образца, все правоустанавливающие документы на квартиру, ручку, фотоаппарат (или иное устройство, способное произвести фотосъемку).

b) В процессе фотосъемки необходимо сверить данные в техническом паспорте с фактической планировкой квартиры и выявить наличие/отсутствие перепланировок, их узаконенность.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.1. Идентификация объектов оценки

2.1.2. Оценщик фиксирует данные, полученные во время проведения осмотра оцениваемой квартиры в акте осмотра, итоги которых заверяются подписью Заказчиком/Собственником, оценщиком и/или специалистом по оценке, производящим осмотр;

а) Оценщик обязан внимательно заполнить ВСЕ пункты Акта осмотра квартиры, а также указать дату и время проведения осмотра, а также всех лиц, которые присутствовали во время осмотра, включая отказавшихся от подписи.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.2. Идентификация имущественных прав собственности

Для идентификации имущественных прав, подлежащих оценке, Оценщик изучает правоустанавливающие документы, например:

1) на квартиру (Договор купли продажи /дарения/ приватизации/ мены, свидетельство о наследовании, акт ввода в эксплуатацию, и т.д.);

2) на квартиру (Технический паспорт на квартиру, госакт на землю (при наличии земельного участка), разрешение на перепланировку и т.д.);

3) доверенность на право проведения оценки квартиры (если заказчик не является собственником) или иные документы, которые свидетельствуют о наличии права у заказчика заключить договор на проведение оценки;

4) справку о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой указываются сведения о произведенной государственной регистрации объекта, сведения о собственниках, сведения о наличии обременений;

5) после ознакомления с представленными документами Оценщик выносит решение о типе права собственности, зарегистрированной площади, собственниках и наличии обременений права.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.3. Определение цели использования и назначение оценки

2.3.1. Для определения предполагаемого использования оценки Оценщик проводит переговоры с заказчиком, в результате которых положение о назначении оценки включается в договор. Оценка может выполняться для целей финансовой отчетности, кредитования, приватизации, отчуждения и т.д. Описание отдельных наиболее часто встречающихся целей использования (применения) оценки дано в отдельных стандартах.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.3. Определение цели использования и назначение оценки

2.3.2. Оценка имущества может быть использована не только по основному назначению. Поэтому определяется сфера задания, где указываются все предполагаемые варианты использования оценки и соответствующие ограничения для применения данного вида стоимости. Кроме того, формулируются прочие условия и принятые ограничения. Примерный перечень условий и ограничений приводится в стандарте, регламентирующим процесс составления отчета об оценке.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.3. Определение цели использования и назначение оценки

Оценщику следует знать, что в соответствии со статьей 6 Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК, оценка является обязательной в случае:

1) налогообложения имущества в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан;

2) приватизации, передачи в доверительное управление либо аренду (аренду с последующим выкупом) государственного имущества.

3) ипотечного кредитования: при предоставлении ипотечного займа, а также при необходимости реализации залогового имущества;

4) выкупа и изъятия имущества для государственных нужд;

5) определения стоимости имущества должника, когда должник или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем оценки;

6) определения стоимости имущества, поступившего в государственную собственность;

7) в иных случаях, установленных законами Республики Казахстан.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.3. Определение цели использования и назначение оценки

Инициативная оценка проводится на основании волеизъявления заказчика по проведению оценщиком оценки в соответствии с настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

Право на проведение оценки является безусловным.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

2.4.1. В зависимости от назначения оценки и типа объекта оценки устанавливается вид определяемой стоимости. Рекомендации по определению вида стоимости в зависимости от назначения оценки даны в стандарте «Базы оценки и типы стоимости» (п.7 глава 2 стандарта оценки "База оценки и типы стоимости" согласно приложению 3, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519.) и уточняются в стандартах, описывающих оценку различных типов имущества.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

2.4.2. При оценке квартиры для целей кредитования оценщики, как правило, должны устанавливать рыночную стоимость этого имущества в соответствии с настоящими стандартами.

*п.п.5 и 12 п.10 – «Стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости"

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

1. В соответствии с этим стандартом (пп. 8 п. 2 глава 1) рыночная стоимость это:

– расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

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

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

Более полно понять смысл этого определения можно в сопоставлении с определением рыночной стоимости, принятыми в Международных стандартах оценки : рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

Определение рыночной стоимости должно трактоваться в соответствии со следующими концептуальными рамками:

«Расчетная денежная сумма…» относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена – наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением объекта обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, и не учитывается какой-либо элемент стоимости, доступный только для конкретно определенного собственника или покупателя.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

«…За которую состоялся бы обмен актива или обязательства…» указывает на то обстоятельство, что стоимость актива или обязательства является предполагаемой расчетной величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Она представляет собой цену в сделке на дату оценки, при осуществлении которой выполняются все прочие условия, содержащиеся в определении рыночной стоимости.

«…На дату оценки…» выражает требование, чтобы стоимость относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки стоимости отражает состояние и условия рынка на дату оценки, а не на какую-либо иную дату.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

«…Между заинтересованным покупателем…» - относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить, и не настроен, платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник актива также входит в число тех, кто составляет этот «рынок».

«…И заинтересованным продавцом…» - подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа актива на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» - это гипотетический собственник.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

«…В результате коммерческой сделки…» означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений, например, отношений между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и арендатором, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

«…После проведения надлежащего маркетинга…» означает, что актив был выставлен на рынке наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых по разумным соображениям цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Метод продажи должен подразумеваться таким, который обеспечивает получение наилучшей цены на рынке, к которому у продавца имеется доступ. Продолжительность периода выставления на рынке может быть разной в зависимости от типа актива и рыночных условий. Единственным условием является то, что она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа рыночных участников. Период выставления предшествует дате оценки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

«…При которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо…» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого актива, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них использует соответствующую информацию расчетливо, стремясь достичь наиболее выгодной, с точки зрения своей позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Например, необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает активы в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях при сделках в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

«…И без принуждения…» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одна из сторон не вынуждена или чрезмерно не понуждается совершить сделку.

2.4.3. Необходимо обратить внимание заказчика оценки, а также пользователей отчета на разницу терминов - цена, затраты и стоимость. Неточность языка, особенно в международном обращении, может приводить (и на самом деле приводит) к ошибочным толкованиям понятий и недоразумениям. Это становится особенной проблемой тогда, когда слова, широко употребляемые в повседневном языке, используются и для обозначения специфических понятий в рамках конкретной дисциплины.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за актив. В силу конкретных финансовых возможностей, мотивов или особых интересов данного покупателя или продавца уплаченная цена может отличаться от стоимости, которую другие лица могут приписывать активу. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

Затраты представляют собой сумму, необходимую для приобретения или создания актива. Когда актив уже был приобретен или создан, затраты на него становятся фактически понесенными. Цена взаимосвязана с затратами, поскольку уплаченная за актив цена становится затратами покупателя на него.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

Стоимость не является фактом, а является мнением:

(a) о наиболее вероятной цене, которая была бы заплачена за актив при его обмене, или

(b) об экономических выгодах от владения активом.

Стоимость в обмене представляет собой гипотетическую цену, при этом гипотеза, на основании которой рассчитывается стоимость, определяется целью оценки. Стоимость для собственника представляет собой расчетную оценку выгод, которые могут быть получены определенной стороной от владения активом.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.4. Определение вида стоимости, оцениваемой квартиры

Тем самым рыночная стоимость определяется как результат гипотетической справедливой сделки, осуществляемой при соблюдении ряда условий:

1. открытость рынка, на котором совершается сделка;
2. конкурентность рынка;
3. типичная мотивация сторон;
4. разумная информированность сторон;
5. достаточное время, в течение которого недвижимость предлагается на рынке для продажи;
6. использование типичных средств платежа;
7. отсутствие необычных финансовых условий сделки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.5. Установление даты: оценки стоимости, выполнения и предоставления отчета

Дата оценки стоимости квартиры устанавливается заказчиком при заключении договора на оценку. Под датой оценки понимается конкретное число, месяц и год. На эту конкретную дату устанавливается величина стоимости и эта оценка считается действительной в течение шести месяцев (п.11 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501), если другое не установлено законодательными актами, для некоторых видов оценки. Если дата оценки отличается от даты составления отчета об оценке или даты проведения и завершения анализа, то, когда это необходимо, такие даты следует четко разделять (МСО 101. Задание на оценку).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.5. Установление даты: оценки стоимости, выполнения и предоставления отчета

Возможно выполнение Оценщиком ретроспективной оценки, т.е. определение стоимости на определенную дату в прошлом. (пп17 п. 4 глава1 СО «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 8 мая 2018 года № 519)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

2.6.1. Задание на оценку (пример)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

Оцениваемый объект: трехкомнатная квартира

Местонахождение объекта (адрес): г. УУУУ, ул. ХХХ, дом ХХ, кв. ХХ

Кадастровый номер: 09:142:ХХХ:ХХХ

Идентификация оцениваемого имущества (тип имущества): недвижимое имущество

Собственник объекта: Иванов Иван Иванович

Заказчик оценки: Иванов Иван Иванович

Реквизиты заказчика: уд. л. ХХХХХХ выдано ХХ.ХХ.ХХХХ МЮ РК, ИИН ХХХХХХХХХ, адрес места проживания: г. УУУУ, ул. ХХХ, дом ХХ, кв. ХХ

Текущее использование объекта: жилое помещение

Основание владения: Договор купли – продажи квартиры №ХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХ г.

Ограничения в использовании и обременения: нет

Площадь земельного участка: в документах не указано

Делимость земельного участка: в документах не указано

Основание проведения оценки: Договор об оценке №ХХХХ от ХХ ____ 2018 г.

Оцениваемые имущественные права и интересы: право частной собственности на квартиру Идентификация имущественных прав: частная собственность физического лица

Вид оценки: обязательная

База оценки: рыночная стоимость

Вид (тип) стоимости: рыночная стоимость

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта с применением общепринятых подходов к оценке

Назначение (предполагаемое использование) оценки: передача объекта в качестве обеспечения по ипотечному кредиту в АО «СССС Банк». Результат может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием.

Дата оценки (дата, к которой относится расчетная величина стоимости): под датой оценки подразумевается оценка состояния объекта на указанную дату. Оценка объекта произведена по состоянию на 15 июля 2018 года г., что совпадает с датой последнего личного осмотра объекта. Оценочное мнение, изложенное в настоящем отчете, действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в будущем, так как могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 15 июля 2018 г.

Дата составления отчета: 21 июля 2018 г.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

2.6.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

Допущения (пример)

Расчет произведен, а отчет составлен при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки кроме как в соответствии с заявлением заказчика и предоставленными им документами.
2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.
3. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и от обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.
4. Несмотря на то, что оцениваемый объект занят владельцем и эксплуатируется, оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
5. Обязанность по идентификации оцениваемого объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных о границах земельных участков, зданий и сооружений, а также о связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
6. Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
7. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

9. В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы.

10. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

11. Оценщик не производил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций.

12. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

13. Поскольку сделки с недвижимостью в Казахстане или регионе имеют скрытый характер, а цены продаж объектов недвижимости в договорах купли-продажи зачастую искажены, в рамках настоящей работы оценщиком использовалась информация из открытых источников о предложении и спросе на рынке недвижимости. Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, оценщиком были приняты следующие допущения: правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту; способ финансирования будущих сделок предвидеть не представляется возможным, в связи с этим, делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки: в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер); чистоту будущих сделок предвидеть не представляется возможным, поэтому, делается допущение, что будущие сделки по всем сравнимым объектам-аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной; для определения величины корректировки на торг в рамках сравнительного подхода, оценщик использовал данные агентств недвижимости области, в которой производит оценку.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

Ограничительные условия (пример)

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные выше допущения и приведенные ниже ограничения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Заказчик не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно так же, как, неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

3. Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

4. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.6. Формулирование сферы задания и прочих ограничений

5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

7. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

8. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

9.Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

2.7. После выполнения этапов 2.1-2.6 Оценщик заключает договор с Заказчиком

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

2.8.1. Предварительный анализ, отбор и сбор данных

1. В зависимости от источников получения информации и ее документального или иного подтверждения информация, используемая при оценке стоимости имущества подразделяется на:

- исходную информацию, полученную непосредственно оценщиком из данных бухгалтерского, первичного и статистического учета, как правило, заверенную подписью руководства оцениваемого предприятия и печатью;
- информацию, полученную от привлеченных к выполнению работ третьих лиц, заверенную их подписью и печатью;
- информацию, полученную от специализированных организаций (например, отраслевые, аналитические обзоры, обзоры фондового рынка), а также опубликованную в средствах массовой информации и сети Интернет;
- информацию, не подтвержденную на каких-либо носителях.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

2. Общеэкономические данные собираются на уровне района, города, региона и даже на национальном уровне в зависимости от рассматриваемого объекта недвижимости. Для лучшего понимания ситуации на рынке недвижимости исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, влияющие на рыночную стоимость. Следует также детально изучить и другие факторы специфические для данного населенного пункта.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

3. К специфическим данным, имеющим непосредственное отношение к оцениваемой недвижимости или сопоставимому имуществу, относятся данные о площадке и улучшениях, данные о затратах и амортизации, доходах и расходах, данные о ставке капитализации и доходности, история нахождения в собственности и другая информация, которая признана значительной и которая обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

4. В разделе 2 «Общая информация и описание объекта оценки» отчета, помимо общих сведений, оценщику следует описать ценность/конкурентоспособность объекта на конкурентном рынке. Раздел о ценности оцениваемого имущества является наиболее важным перед принятием решения о методах оценки. Ценность имущества определяется его способностью быть проданным на рынке. При оценке квартир следует описать тип жилого дома и планировку квартиры, указать площадь кухни и санузла, указать к какому классу качества относится квартира (экономичный, стандартный, улучшенный, люкс), класс качества возможно определить по таблице, приведенный в справочниках КО-ИНВЕСТ «Жилые дома». В данном разделе следует описать привлекательность местоположения квартиры, перспективы развития района ее нахождения. Сделать вывод о том является ли тип квартиры популярным, соответствующим современным требованиям покупательского вкуса. Либо тип квартиры имеет ограниченный спрос исключительно по причине низкой стоимости, планировка устаревшая, не встречается при новом строительстве.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

5. Данные о спросе и предложении, характеризующие наиболее вероятный рынок для данной недвижимости, анализируются для того, чтобы получить перечень объектов имущества, которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за долю на рынке. Рынки анализируются для того, чтобы установить рыночные тенденции, связь между спросом и предложением, ставки капитализации и другую специфическую для рынка информацию.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

6. Скриншоты выбранных объявлений с Интернет-сайтов (Пп. 2,3 п. 12 Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 509), а также копии газет с объявлениями ОБЯЗАТЕЛЬНО сохраняются в электронном виде и распечатываются, подшиваются в оригинал отчета и архив.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

2.8.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно Закону Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях»: жилое помещение (квартира) - отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Классификация жилой недвижимости - это разделение всех объектов жилой недвижимости на некоторые группы. К каждой такой группе предъявляются свои требования комфортности, безопасности, технологий строительства и так далее. Границы между этими группами могут быть в известной степени условны, однако, разница между квартирами двух разных групп вполне значительная, причем она заключается и в цене жилья.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Выделение подобных групп основано на использовании целого ряда критериев, основными среди них являются:

- расположение дома относительно центра города;
- архитектурные особенности;
- используемые технологии строительства;
- используемые материалы;
- качество инженерных систем;
- качество отделки;
- уровень благоустройства придомовой территории;
- обслуживание дома.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Существует первичный и вторичный рынок жилой недвижимости. В основе разделения рынков недвижимости на первичный и вторичный лежит способ появления объекта на рынке и стоящие за этим различия в правовом (наличие прежних владельцев), материальном (мера износа) и, как следствие, в экономическом отношении.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными объектами недвижимости, под вторичным – совокупность сделок с объектами, находившимися в использовании. Критерии выделения первичного и вторичного рынков, таким образом, лежат в юридической и экономической плоскости. Объект первичного рынка не имеет износа и впервые обретает своего собственника. Объект вторичного рынка имеет износ и меняет своего собственника.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

По этажности квартирные жилые дома разделяют на:

- малоэтажные – 1-2 этажа;
- средней этажности – 3-5 этажей;
- многоэтажные – 6-10 этажей;
- повышенной этажности – 11-16 этажей;
- высотные – 17 этажей и более.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- блочные дома (пеноблоки, газоблоки, шлакоблоки и др.);
- деревянные дома;
- дома смешанного типа.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

На основании градостроительных ориентиров на территории постсоветского пространства выделяют:

- дома «старого типа»;
- «хрущевки»;
- улучшенного типа;
- нового строительства.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Также принято различать следующие классы качества:

Класс качества	Наименование	Коэффициент качества
ECONOM	Экономичный	0,7
STANDARD	Средний	1,0
PREMIUM	Улучшенный	1,3
DE LUX	Люкс	1,6

* согласно учебному пособию «Оценка стоимости активов сельскохозяйственных предприятий. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения» НИИ проблем устойчивого развития регионов Инновационного Евразийского Университета, г. Павлодар 2012 г., стр.12

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.8. Сбор и анализ информации

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.9. Выбор методов оценки

2.9.1. Методология оценки. Процедура оценки – логически обоснованный и систематизированный процесс последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.9. Выбор методов оценки

2.9.2. Принципы оценки. В теории стоимости сформулировано четыре основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов недвижимости в процессе их функционирования.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.9. Выбор методов оценки

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

1. принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта;
2. принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта;
3. принципы, обусловленные влиянием рыночной среды;
4. принцип наиболее эффективного использования.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.9. Выбор методов оценки

2.9.3. В соответствии с п.п. 4 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника».

Цель при выборе подходов и методов оценки актива – найти наиболее подходящий метод для использования в конкретных обстоятельствах.

При оценке квартиры оценщики применяют только доходный и сравнительный подходы.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.9. Выбор методов оценки

2.9.4. Оценщик не использует затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий в Казахстане не отражают адекватно реальную стоимость квартир, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту (п.7 глава 2 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519.). Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость, которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой квартиры.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2. 10. Анализ наиболее эффективного использования

Рыночная стоимость активов будет отражать их наиболее эффективное использование (пп.30.4 МСО 104. Базы оценки). Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое физически возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2. 10. Анализ наиболее эффективного использования

Результат анализа наиболее эффективного использования квартиры всегда один – жилое помещение или сдача в аренду, текущее использование – по прямому назначению – жилое помещение.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Доходный подход применять нецелесообразно в случае, если оцениваемый объект использовался в качестве жилья, а не как недвижимость, сдаваемая в аренду и приносящая доход собственнику.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Используя доходный подход при наличии следующих обстоятельств, *оценщику* следует рассмотреть возможность применения любых других подходов и осуществления процедуры взвешивания их результатов при согласовании с целью подтверждения показателя стоимости, полученного в рамках использования доходного подхода:

a) способность рассматриваемого актива приносить доход является, с точки зрения участника, лишь одним из факторов, которые влияют на стоимость данного актива,

b) наличествует существенная неопределенность в отношении суммы и сроков будущих доходов, связанных с рассматриваемым активом,

c) невозможно получить доступ к информации о рассматриваемом активе (например, миноритарный владелец может иметь доступ к исторической финансовой отчетности, но не к прогнозам/бюджетам), и/или

d) рассматриваемый актив еще не начал приносить доход, но, согласно прогнозам, это произойдет.

(пп. 40.3 МСО 105. Подходы и методы оценки)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

2.11.1. Метод прямой капитализации дохода.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

При оценке доходным подходом (Оценщик может не использовать доходный подход, если обоснует нецелесообразность его использования, например, в виду того, что социальное назначение жилой квартиры – проживание или обоснует, что на рынке аренды жилья в Казахстане рыночные арендные ставки назначаются спонтанно, а доход, приносимый от сдачи жилья в аренду является теневым) квартиры, сдаваемой в аренду, оценщиком применяется метод прямой капитализации дохода, расчеты, по применению которого производятся в Excel-файле.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Прямая капитализация – оценка имущества при сохранении стабильных условий его использования, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал. (Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Базовая формула выглядит следующим образом:

$$PV = \frac{ЧОД}{R}, \quad (1)$$ где:

PV - текущая стоимость недвижимости,

ЧОД – ожидаемый чистый операционный доход за первый после даты оценки год,

R – общая ставка капитализации.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

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

ЧОД = ДВД – ОР.

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

Действительный валовой доход (ДВД) – представляет собой сумму потенциального валового дохода и дополнительных доходов за вычетом потерь от недополученной прибыли.

ДВД = ПВД + Дополнительные доходы – Недополученная прибыль

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

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

ПВД = S *$C_{аренды}$, (2) где:

S - площадь, сдаваемая в аренду, м2;

$C_{аренды}$ - арендная ставка за 1 м2.

Окончательная формула для определения **чистого операционного дохода (ЧОД)** будет выглядеть так:

ЧОД = ПВД + Дополнительные доходы – Недополученная прибыль – ОР (3)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Ставка капитализации R отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в актив. Методы расчета ставки капитализации выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки: информации о доходах и ценах сделок на основе выборки по сопоставимым объектам, источниках и условиях финансирования сделок, возможности корректного прогноза относительно стоимости объекта в конце прогнозного периода.

В соответствии с методом прямой капитализации коэффициент капитализации (R) применительно к оценке недвижимости есть некий коэффициент, позволяющий перевести чистый операционный доход, ожидаемый в **последующем** году, в текущую стоимость объекта недвижимости.

При этом коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

- Ставка дохода на инвестиции
- Норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости. В зависимости от структуры оцениваемого актива, как источника доходов с финансовой точки зрения, метод капитализации доходов может иметь ряд разновидностей. В зависимости от источников финансирования методы капитализации доходов можно разделить на метод капитализации доходов собственного капитала, метод капитализации доходов заемного капитала (методы остатка для собственного и заемного капитала) и метод капитализации доходов смешанного (собственного и заемного) капитала, который применяется в рамках ипотечно-инвестиционного анализа (Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. Стр. 94).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

В качестве моделей оценки собственного капитала могут быть использованы:

CAPM (capital asset management pricing) – модель оценки капитальных активов;

APM (arbitrage pricing model) – арбитражная модель оценки;

Многофакторная (multifactor) модель;

Прокси/коэффициенты регрессии (proxy);

Метод кумулятивного построения (build-up).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Как известно, метод кумулятивного построения предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам и уж, по крайней мере, не может служить основанием для отрицания результатов, вытекающих из данных рынка.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

В качестве моделей оценки смешанного капитала может использоваться модель средневзвешенной (WACC – weighted average cost of capital)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов. В литературе описаны три модели возврата капитала:

Прямолинейная (модель Ринга)

По фонду возмещения (модель Хоскольда)

Аннуитетная (модель Инвуда)

Кроме того, в практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном применяется для оценки стоимости реверсии.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

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

$R_{норм\ возвр} = 100\% / n,$ (4)

$R_{кап} = R_{дох\ кап} + \Delta * 100 / n,$ (5) где:

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах;

$R_{дох\ кап}$ - ставка дохода на инвестиции, %.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет **ежегодно снижаться**. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

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

$R_{норм\ возвр} = SFF(n, Y_б)$, (6)

$R_{кап} = R_{дох\ кап} + \Delta * SFF(n, Y_б)$, (7) где:

SFF – фактор фонда возмещения $SFF = \frac{Y}{((1+Y)^n - 1)}$ (8)

$Y_б$ – безрисковая ставка.

Модель Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и, соответственно, малодоходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Наибольшее распространение получила **модель Инвуда**, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

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

$R_{норм\ возвр} = SFF(n, Y)$ (9)

$R_{кап} = R_{дох\ кап} + \Delta * SFF(n, Y)$, (10)

Где SFF – фактор фонда возмещения $SFF = \frac{Y}{((1+Y)^n - 1)}$

Y – ставка дохода на инвестиции ($R_{дох\ кап}$)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

В зависимости от рассматриваемой недвижимости, расчет ставки капитализации может быть произведен следующими формулами.

Электронный ресурс. Режим доступа: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Описание ситуации (Основные допущения)	Расчетная формула коэффициента капитализации
1. Износ недвижимости, полная потеря стоимости к концу эксплуатации. Доходы постоянные.	$R = r + \frac{r}{(1+r)^n - 1}$
2. Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период **n** равен **I**. Рост цен на рынке недвижимости отсутствует **FVn = (1 - I)PV** Доходы постоянные.	$R = r + I * \frac{r}{(1+r)^n - 1}$
3. Неограниченный срок эксплуатации (бесконечный поток доходов), Доходы постоянные	$R = r$
4. Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период **n** равен **I**. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом **g**. **(FVn = (1+g)^n)** Доходы постоянные.	$R = r + \frac{r}{(1+r)^n - 1}[1 - (1 - I_n)(1+g)^n]$
5. Полная потеря стоимости к концу эксплуатации. Доходы растут с ежегодным темпом **g**.	$R = (r-g) * \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n}$
6. Износ отсутствует. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом **g** **(FVn = (1+g)^n)**. Доходы растут с ежегодным темпом **g**.	$R = r - g$ (независимо от **n**)
7. Износ недвижимости. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период **n** равен **I**. Недвижимость растет с темпом **g**. **(FVn = (1 - I)(1+g)^n)**. Доходы растут с ежегодным темпом **g**.	$R = (r - g)\left(\frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{[(1+r)^n - (1+g)^n]}\right)$

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11. Доходный подход.

Приведенные в левом столбце условия в кратком виде показывают, при каких допущениях соответствующие формулы получены. Однако практическое применение приведенных выше формул нуждается в содержательном осмыслении реальных ситуаций. Каждый раз, выбирая ту или иную модель, следует четко понимать, какие ожидания ассоциируются с данным объектом недвижимости. По крайней мере, следует однозначно ответить на вопросы:

1. В каком направлении в обозримом периоде будет меняться арендная плата за объект?
2. Что следует ожидать от стоимости объекта по истечении прогнозного периода?
3. Если этот период равен ожидаемому сроку жизни объекта (как чаще всего принимается в методе прямой капитализации), то можно ли принять конечную стоимость, равной нулю, или какая – то стоимость останется (например, стоимость земли)?

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

1) Расчет чистого операционного дохода.

a) Расчет среднего чистого операционного дохода начинается с анализа данных аренды за 1 кв. м/квартиру за предыдущий и текущий период (например, за 2017 и 2018 гг. и площади объекта оценки с учетом возможной стоимости аренды на следующий год.

b) «Потенциальный валовой доход» рассчитывается по формуле:

ПВД = Аренда в месяц * площадь объекта * 12 (месяцев)+Прочие доходы.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Рыночная аренда принимается по данным анализа информационных источников на дату оценки по объектам, которые сопоставимы с объектом оценки по площади, местоположению, состоянию и иным факторам.

Оценщик отбирает информацию об аренде сопоставимых квартир из интернет-источников или газет, затем проводит проверку указанных данных путем телефонных переговоров или личных посещений. В ходе разговора оценщик уточняет Цены предложений и иные ценообразующие факторы объектов-аналогов, а также возможность предоставления скидок относительно объявленных цен.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Площадь объекта принимается по техническому паспорту, так как квартиры в рыночной среде сдаются в аренду полной площадью квартиры.

Прочие доходы от использования квартиры включают оказание дополнительных услуг – предоставление мебели, бытовой техники, парковочных стоянок и т.п.

Оцениваемый объект недвижимости не используется для оказания дополнительных услуг, поэтому прочие доходы не учитывались при определении рыночной стоимости квартиры.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

с) Потери при недозагрузке – т.е. возможные потери при получении арендных платежей.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Оценщику следует проанализировать спрос на подобные оцениваемой квартиры, произвести анализ срока сдачи в аренду, необходимую информацию можно получить в Агентствах недвижимости города, в котором производится оценка.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет поправки на недозагрузку можно провести исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды квартир составляет 1 год (365 дней).

- учитывая особенности и тип оцениваемого объекта, срок, необходимый для смены арендаторов поиска новых арендаторов), для жилой квартиры принимается 1 месяц (30 дней).

Потери от недозагрузки составит 30/365~0,08.

Таким образом, коэффициент потери от недозагрузки недвижимости составляет 8%.

Потери от невзысканных арендных платежей для квартир сводятся к нулю, так как договором аренды, как правило, в рыночных условиях предусмотрен авансовый платеж.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

d) «Действительный валовой доход» рассчитывается как:

ДВД = ПВД – ПВД* Потери при недозагрузке (в %) (11)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

е) Операционные расходы — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

условно-постоянные расходы или издержки;

условно-переменные расходы или издержки;

расходы на замещение или резервы.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Условно-постоянные — расходы, размер которых не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество согласно положениям Налогового кодекса, платежи по страхованию).

Условно-переменные — расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. В данный вид расходов входят коммунальные платежи, охрана объекта, затраты по которым несет собственник объекта. При интервьюировании подателей объявлений о сдаче квартир в аренду следует уточнить статьи расходов, которые арендатор будет нести помимо арендной платы квартиры.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Оценщику следует произвести анализ ретроспективных данных по начислению налога на имущество, проанализировать договоры аренды или сделать рыночное предположение, что при сдаче в аренду коммунальные услуги, расходы по охране объекта оплачиваются арендаторами самостоятельно. Арендодатель оплачивает налог на прибыль, как правило, в соответствии с режимом упрощенной декларации, который составляет 3% от выручки.

Расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов квартиры, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сумма затрат на замещение рассчитывается по рыночным данным в соответствии с классом качества квартиры. Оценщик приводит полный расчет суммы затрат на замещение.

Например, текущий ремонт 3-х комнатной квартиры стандартного класса составляет согласно расчета 700 000 тенге на срок 10 лет. Тогда, расходы на замещение составляют 700 000 тенге/10 лет=70 000 тенге/год.

После проведения расчетов, сумма затрат принимается в тенге.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Следующим этапом расчета рыночной стоимости Квартиры доходным подходом выступает расчет ставки капитализации.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет ставки дохода на инвестиции. Пример.

В качестве ознакомительного материала для начинающих оценщиков представим главу из монографии А. Дамодарана «Инвестиционная оценка» по оценке недвижимости (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pdfiles/valn2ed/ch26.pdf), которая позволит понять основные формулы и методы оценки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Норму капитализации можно оценить тремя способами. Первый – использование средней нормы капитализации похожего имущества, которое было недавно **продано**.

Ставка капитализации квартиры

$$A=\frac{\text{ЧОД квартиры А}}{\text{Рыночная стоимость квартиры А}} \quad (12)$$

Расчет ставки капитализации данным способом возможен в том случае, если имеется достаточно информации о уже состоявшихся сделках на свободном рынке.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Второй – использование опросов, направленных на получение оценки нормы капитализации, которая применяется другими инвесторами в недвижимость. Метод сложный в части получения достоверных данных, в том числе от риэлтерских агентств, для формирования репрезентативной выборки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Третий – оценка нормы капитализации в рамках модели дисконтированных денежных потоков. Приведем пример расчета ставки капитализации (capitalization rate):

Руководствуясь формулой модели Инвуда и учитывая предпосылки для этой модели, а именно, равновозрастающий конечный поток с ежегодным темпом g с полной потерей стоимости к концу эксплуатации. Расчет по формуле:

$$R = (r-g) * \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n}, \quad (13)$$, где:

r – ставка дисконтирования,

g – ставка темпа роста.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет ставки дисконтирования или ставки дохода на инвестиции будет произведен согласно модели WACC.

WACC = ставка привлечения собственного капитала * доля собственного капитала + ставка привлечения заемного капитала * доля заемного капитала. (14)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Статистическими ресурсами Казахстана не ведется анализ покупки квартир в кредит или ипотеку, с указанием средних значений величин собственного и заемного финансирования покупки, в связи с чем возможно использовать данные А.Дамодарана для развивающихся рынков. Несмотря на то, что выборка представлена по странам Индия и Китай, считаем, что эти данные могут использоваться в Республике Казахстан. При анализе данных и выведении средних используются 5-летние временные промежутки для нивелирования шоков одного года, и получения картины происходящих изменений в целом.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

На основе данных коэффициента D/E=63,42% (http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaemerg.xls) отрасли Real Estate (General/Diversified) для недвижимости, где:

D – доля заемного капитала;

E – доля собственного капитала

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Финансирование покупки будет произведено на 61,19% из собственных средств и на 38,81% из заемных средств согласно расчета:

$$\begin{cases} D + E = 1 \\ \frac{D}{E} = 0.6342 \end{cases} \qquad (15)$$

Тогда D = 0.6342*E из второй строки, подставив это выражение в первое, мы получим:

0,6342*E + E = 1, следовательно, E = $\frac{1}{1{,}6342}$ = 0,6119; D= 1 - 0.6119 = 0.3881 (16)

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет стоимости собственного капитала рассчитаем на основе модели CAPM.

CAPM имеет следующий вид:

$R_e = R_f + \beta_L * (ERP + R_{CRP})$ (17), где:

R_e - рыночная ставка доходности собственного капитала;

R_f - безрисковая ставка доходности;

β_L- коэффициент «бета», с поправкой на финансовый рычаг;

R_{CRP} – страновой риск;

ERP - рыночная премия за риск акционерного капитала.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Безрисковая ставка (R_f). Среднегеометрическое значение ставки по американским казначейским облигациям T.Bond за 5 лет (1.06.2013-1.05.2018) составило – **2.29**% (в Excel оператор СРГЕОМ). (http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/implprem/ERPbymonth.xls).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент «бета», с поправкой на финансовый рычаг (β_L). Отраслевой безрычаговый коэффициент бета составил 0,8 ((http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaemerg.xls) показатель «Unlevered beta».

Рычаговый коэффициент составил 0,8*(1+0,8*0,6342)=**1,2059**, где 0,8 = (1 – Тах), а Тах – предельная ставка налога на прибыль (20% согласно ст. 646 НК РК 2018г) при общеустановленном режиме. При специальном режиме по упрощенной декларации составит 0,8*(1+1*0,6342) = **1,3074**.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Рыночная премия за риск акционерного капитала (ERP). Ожидаемая доходность актива рассчитана на основе данных ERP (T12m) А. Дамодарана за последние 5 лет (http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/implprem/ERPbymonth.xls). Например, с 1.06.2013 по 1.05.2018. Среднегеометрическое значение составило **5,57**% (в Excel оператор СРГЕОМ). Данные таблицы требуется перевести в коэффициент прибавив 1, например, ставка в 5% будет преобразована в 1,05.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Страновой риск (R_{CRP}).

Премия за риск вложения в собственный капитал РК = Спред дефолта РК * $\frac{\text{стандартное отклонение фондового рынка Казахстан}}{\text{стандартное отклонение евробонда (еврооблигации)Казахстан}}$.

Значение можно принять по данным А. Дамодарана для РК (http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls) в графе «Total Equity Risk Premium» и составляет **7,62**%.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Пример расчета.

Рассчитаем премию за суверенный риск Казахстана. Данные о суверенном рейтинге Казахстана могут быть взяты с сайта А. Дамодарана

(http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls):

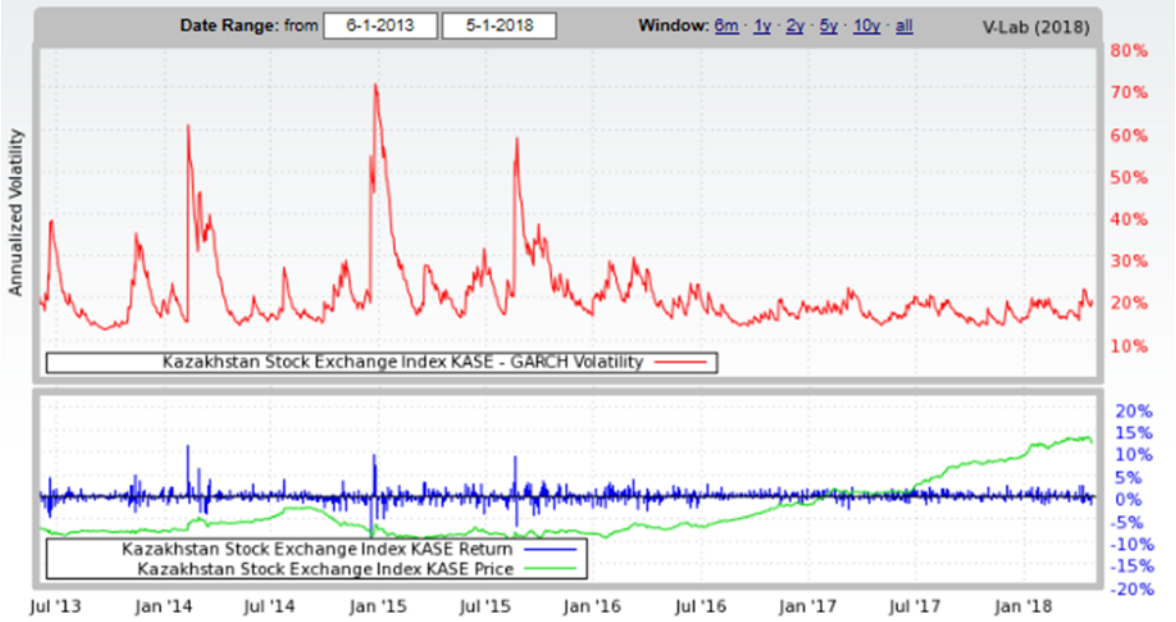
В соответствии с действующим рейтингом, спред дефолта составил 2,26%.

Country	**Moody's rating**	***Rating-based Default Spread***
Kazakhstan	Baa3	2,26%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Волатильность фондового рынка Казахстана за 5 лет представлена на графике:



Volatility Summary Table

Closing Price:	KZT2,275.42	**Return:**	-1.13%	**1 Week Pred:**	18.82%
Average Week Vol:	15.36%	**Average Month Vol:**	13.96%	**1 Month Pred:**	20.60%
Min Vol:	12.37%	**Max Vol:**	116.75%	**6 Months Pred:**	25.24%
Average Vol:	28.28%	**Vol of Vol:**	35.05%	**1 Year Pred:**	26.57%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Свод по волатильности индекс Казахстанской фондовой биржи KASE (1 июня 2013 – 1 мая 2018гг).

Источник- (https://vlab.stern.nyu.edu/analysis/VOL.KZKAK:IND-R.GARCH) и средняя волатильность составила 28,28% в годовом выражении.

Цена закрытия	2275,42 тг	Отдача	-1,13%	Прогноз 1 неделя	18,82%
Средненедельная волатильность	15,36%	Среднемесячная волатильность	13,96%	Прогноз 1 месяц	20,60%
Минимальное значение волатильности	12,37%	Максимальная волатильность	116,75%	Прогноз 6 месяцев	25,24%
Средняя волатильность	28,28%	Волатильность волатильности	35,05%	Прогноз 1 год	26,57%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Стандартное отклонение евробонда может рассчитать, основываясь на ежедневном изменении цены бонда и дальнейшим вычислением стандартного отклонения. НА сайте Казахстанской фондовой биржи (kase.kz, https://kase.kz/ru/gsecs/) существует график с указанием тренда изменения, однако, сформированной базы значений для загрузки не представлено, в связи с чем расчет данных на основе kase.kz невозможен. В связи с этим возможен поиск торгов евробондов на сайтах бирж и агрегаторов, что и было произведено в следующем примере расчета.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Стандартное отклонение евробонда в годовом выражении для деноминированной в долларах казахстанской облигации ISIN (Reg S) XS1120709826 составило 8,91% (https://www.teletrader.com/the-republic-of-kazakhstan-srs-2-nts-14-10-44-reg-s/bonds/details/tts-27714639).

Volatility 6M:	-
Volatility 1Y:	8.91%
Volatility 3Y:	13.85%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Тогда, руководствуясь приведенными данными, премия за суверенный риск Казахстана составит 2,26*(28,28%/8,91%) = 7,17%.

Разница в значениях (7,62% и 7,17%) могла быть вызвана разными временными интервалами при анализе индексов фондового рынка, данными о волатильности евробондов. В нашем случае расчет был произведен на 1 мая 2018 года, в то время как данные А. Дамодарана обновляются 1 раз в год в начале января.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Руководствуясь полученными данными, ожидаемая стоимость привлечения собственного капитала, согласно CAPM, составила:

2,29% + 1,3074 * (5,57% + 7,17%) = 18,95%.

Применим корректировку в тенге. Среднегеометрическое значение инфляции в США составило 1,43% (http://www.multpl.com/inflation/table?f=m). Среднегеометрическое значение инфляции в РК за 5 лет составило 8,24% (http://stat.gov.kz/getImg?id=ESTAT105377):

Ожидаемая стоимость привлечения собственного капитала Казахстан =

= 1,1895 * 1,0824/1,0143 - 1 = 0,2694 или **26,94**%.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Оценка долгового капитала. Рассчитать синтетический рейтинг при отсутствии данных о компании невозможно, в связи с чем возможно использовать данные о выданных кредитах на покупку жилья (http://nationalbank.kz) раздел «Статистика» - «Денежно-кредитная и банковская статистика» - «Кредитный рынок» - «Кредиты экономике» - Кредиты, выданные банками на строительство и приобретение жилья гражданам (ипотечное кредитование) и ставки вознаграждения по ним» - «Всего кредитов» - «В национальной валюте» – «Долгосрочные». Данные доступны с 2015 года. Среднегеометрическое значение с января 2015г по май 2018г составило 9,59%.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Стоимость заемного капитала может быть уменьшена на величину налогового щита, который означает сокращение налогооблагаемой базы на величину полученных заемных средств и процентов к уплате по ним. В случае с налоговым режимом по упрощенной декларации, налогооблагаемая база не зависит от расходов, а исчисляется как процент от дохода в связи с чем налогового щита не возникает. Тогда стоимость заемного капитала для режима упрощенной декларации составит 9,59%*(1-0)=**9,59**%, но для общеустановленного режима стоимость заемного капитала будет равна - (ставка до уплаты налогов) * (1 – ставка подоходного налога) = 9,59*0,8 = 7,67%.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка дисконтирования согласно модели WACC (формула 14) для специального режима на основе упрощенной декларации составит 20,21%.

WACC = 9,59% * 0,3881 + 26,94% * 0,6119 = 20,21%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.11.2. ПРИМЕР РАСЧЕТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Применительно к темпу росту следует считать, что он будет равен величине ежегодной инфляции для сохранения покупательской способности. Для рассматриваемого примера предположим, что остаточный срок эксплуатации объекта составляет 50 лет, а по истечении срока эффективной жизни объект не будет иметь стоимости.

Расчет коэффициента капитализации при конечном потоке методом Инвуда:

$$R = (r-g) * \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n} = (0{,}2021-0{,}0824) * \frac{(1+0{,}2021)^{50}}{(1+0{,}2021)^{50} - (1+0{,}0824)^{50}} = 11{,}91\% \quad (18)$$

Дальше выполняется деление рассчитанного ЧОД на рассчитанный коэффициент капитализации.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Оценщик использует следующие методы оценки сравнительным подходом, предусмотренные стандартом оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества":

1) метод сравнительного анализа
2) метод ВРМ.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

2.12.1. Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену (п.8 глава 2 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519)

Расчет рыночной стоимости Квартиры сравнительным подходом, а именно методом сравнительного анализа производится в Excel-файле при этом, в Таблицу вносятся характеристики Объекта оценки и Объектов аналогов и сами поправки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Источником информации выступают газеты. В частности, в г. Алматы – это «Крыша», в Актау – интернет- версии газет «Крыша» (www.krisha.kz), «Лада» (www.week.lada.kz), «Из рук в руки» (www.irr.kz), Усть-Каменогорске – Газета «1000 объявлений», Павлодаре – газета «Газета бесплатных объявлений», Караганде – газета «Недвижимость». При ссылке на источник желательно указывать как можно больше продолжительный период анализа. Например, газета «Крыша» № 2 (от 15.02.2018) – № 25 (от 15.08.2018).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

А. Для определения стоимости квартиры методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий (п.8 глава 2 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519):

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

3) выбор **не менее трех** типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

При оценке квартиры корректируются цены аналогов, т.е. при корректировке Оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. В таком случае оценщик должен оперировать ценой единицы сравнения, которой может быть либо физическая единица (цена единицы площади), либо экономическая (цена приносящей доход единицы).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Цена продаж сравниваемых квартир не может рассматриваться как единица сравнения, так как общая площадь квартир для этих объектов различается достаточно в широком диапазоне. При оценке квартир в качестве единицы сравнения выберем цену продажи/предложения 1 $м^2$, которая является наиболее распространенной единицей сравнения для условий Казахстана, в настоящее время.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

В. После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке (Пп 6 п.8 глава 2 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503):

1) корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);

2) корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

Пп 6 п.8 глава 2 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

4) корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);

6) корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;

7) корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов;

8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Корректировка на торг, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие материалы. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае. Для определения величины скидки на торг, в случае наличия информации, используют данные аналитических служб, обзоров рынка и пр., размещенные в открытом доступе в сети Интернет и/или печатных изданиях, т.е. применяют метод анализа вторичных данных. Обоснованными считаются данные, предоставляемые риэлтерскими компаниями в регионе объекта оценки.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Указанная выше информация не так часто публикуется в открытом доступе. По данным риэлтерских агентств покупатель может рассчитывать на снижение первоначально заявленной стоимости в диапазоне от 5% до 30%. На размер дисконта влияют различные факторы, основными из которых является спрос на недвижимость и активность рынка:

Наименование	Активный рынок, представленный недвижимостью, которая пользуется спросом	Малоактивный рынок, недвижимость которого характеризуется низким уровнем спроса
Минимальное значение скидки на торг	5%	10%
Максимальное значение скидки на торг	15%	30%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Помимо рыночных индикаторов, многое зависит от представлений собственника о ценности своего имущества и заявленной стоимости, поэтому размер корректировки также может варьироваться в зависимости от адекватности первоначальной стоимости предложения по отношению к рыночным обзорам.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Как правило, аналоги в большинстве случаев несколько отличаются от оцениваемого объекта по своим характеристикам, поэтому оценщику приходится вводить соответствующие корректировки. Существует множество способов расчета корректировок, но все их можно разделить на две категории методов: количественные и качественные. Одним из самых популярных является метод парных продаж, который относится к количественным способам расчета. В основном, данный метод применяют при оценке жилой недвижимости, но порой его используют и при оценке коммерческих объектов. В современных условиях рынка недвижимости Казахстана, наиболее приемлемым методом расчета размера корректировок стоимости, дающим достоверный результат является метод парных продаж, трансформированный в условиях казахстанского рынка как метод парных предложений. Трансформация метода обусловлена тем, что оценщикам недоступна информация о фактических ценах продаж объектов недвижимости, так как информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Парные предложения – предложения о продаже двух объектов, различающихся по ценообразующему признаку. Предполагается, что именно расхождение в характеристиках объектов парного предложения приводит к несовпадению стоимостей предложения. Сравнение предложений позволяет рассчитать величину корректировки и применять ее для других объектов конкретного сегмента рынка. Количество пар, которое необходимо подобрать для расчета, ничем не регламентируется. Однако использование всего одной пары, скорее всего, не является вполне корректным – ряд источников, в частности С.В. Грибовский, предупреждает о ненадежности расчета коэффициентов, полученных по одной паре продаж/предложений.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Первым этапом осуществляется подбор пар, различающихся по ценообразующему признаку, при этом при отборе учитываются остальные основные параметры объектов, оказывающие влияние на величину стоимости, которые у объектов должны быть сопоставимы.

Далее по каждой паре определяется значение коэффициента – корректировки, отражающей величину влияния фактора на стоимость.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Совокупность корректировок обрабатывается статистическими методами, определяются:

среднее арифметическое значение;

медиана – число, характеризующее выборку: ровно половина элементов выборки больше медианы, другая половина меньше медианы;

мода – наиболее часто встречающее значение в выборке;

среднеквадратическое отклонение по выборке – наиболее распространённый показатель рассеивания значений корректировок вокруг среднего арифметического значения;

коэффициент вариации – отражает степень разбросанности значений корректировок;

коэффициент осцилляции – отражает относительное колебание крайних значений корректировок в выборке вокруг средней. Общепринятое требование к его величине: на практике считается приемлемым, если коэффициент осцилляции не превышает 15-20%;

доверительный интервал – с определенной вероятностью содержит неизвестное значение корректировки. Чем шире интервал, тем выше неточность. Определяется следующим образом: минимальное значение - из медианы вычитается среднеквадратическое отклонение (далее как СКО); максимальное значение – к медиане прибавляется СКО.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Основным показателем, характеризующим однородность данных, является коэффициент вариации. В статистике принято считать, что, если значение коэффициента менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной. На этом этапе определяется однородность выборки корректировок.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

В случае неудовлетворенности однородностью выборки, она может быть очищена от экстремумов путем оставления только тех значений корректировок, которые попадают в доверительный интервал, то есть интервал сужается, чтобы выборка получилась более однородной. Таким образом, формируется новая выборка очищенных корректировок. Для очищенной выборки в целях проверки снова рассчитываются значения коэффициентов (вариация, осцилляция и пр.).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Итоговая корректировка определяется на основании только тех данных, которые попадают в определенный диапазон значений (доверительный интервал), и может быть определена как медианное значение, мода или среднеарифметическое значение.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Методом парных предложений могут быть рассчитаны корректировки на переданные имущественные права, на местоположение, на этаж, на наличие и качество ремонта, на физические характеристики и пр.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Приведем пример расчета корректировки на этаж методом парных предложений.

Необходимо определить корректировку стоимости в зависимости от расположения на этаже, оцениваемая квартира расположена на первом, аналоги на средних этажах.

1 этап. Подбор пар для расчета

В процессе анализа рынка жилой недвижимости было подобрано 4 пары аналогов. Аналоги каждой пары расположены в одном доме и соответственно на первом и среднем этажах.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Характеристики	Пара 1		Пара 2		Пара 3		Пара 4	
Сегмент рынка	рынок вторичного жилья		рынок вторичного жилья		рынок вторичного жилья		рынок вторичного жилья	
Наименование	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ул.Зимняя, д.4	ул.Зимняя, д.5	ул.Весенняя, д.2	ул.Весенняя, д.2	ул.Летняя, д.8	ул.Летняя, д.8	ул.Осенняя, д.9	ул.Осенняя, д.9
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2	2
Тип дома	хрущевка	хрущевка	хрущевка	хрущевка	хрущевка	хрущевка	хрущевка	хрущевка
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Количество этажей	5	5	5	5	5	5	5	5
Этаж	1	3	1	2	1	3	1	4
Состояние	с ремонтом	с ремонтом	с ремонтом	с ремонтом	без ремонта	без ремонта	с ремонтом	с ремонтом
Стоимость предложения, тг	7 000 000	8 300 000	9 800 000	10 500 000	6 200 000	6 900 000	7 500 000	8 000 000
S, м2	43	45	46	45	43	44	46	43
Источник информации	https://www.olx.kz....	https://www.kn.kz.....	https://krisha.kz/....	https://www.kn.kz.....	https://www.olx.kz....	https://www.kn.kz.....	https://www.olx.kz....	https://www.kn.kz.....
Стоимость предложения, тг/м2	162 791	184 444	213 043	233 333	144 186	156 818	163 043	186 047

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

По каждой паре определяется значение понижающей корректировки. Корректировка понижающая, так как предполагается, что квартиры на первом этаже стоят дешевле аналогичных квартир на средних этажах.

Характеристики	Пара 1		Пара 2		Пара 3		Пара 4	
Стоимость предложения, тг/м2	162 791	184 444	213 043	233 333	144 186	156 818	163 043	186 047
Корректировка	0,88		0,91		0,92		0,88	

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

2 этап. Статистическая обработка данных

Вся совокупность корректировок обрабатывается статистическим методами, определим значения:

Среднее арифметическое значение	0,90
Медиана	0,90
Мода	#Н/Д
Среднеквадратическое отклонение по выборке	0,02
Коэффициент вариации	2,08
Коэффициент осцилляции	0,05
Доверительный интервал	0,88-0,92

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Из представленного расчета видно, что выборка корректировок однородна, так как коэффициент вариации составляет 2,08%.

Поскольку выборка корректировок удовлетворяет требованиям к коэффициентам вариации и осцилляции, итоговым принимается значение корректировки, равное медиане и среднеарифметическому значению – 0,90.

Таким образом, размер корректировки, определенный в рамках метода парных предложений составил 0,9, или 10% в сторону снижения.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

В случае отсутствия на рынке информации, достаточной для применения метода парных продаж, т.е. для неразвитых рынков при расчете корректировки на местоположение может быть применен метод соотношения кадастровых стоимостей. Метод соотношения кадастровых стоимостей в условиях недостатка или отсутствия информации предполагает использование соотношений кадастровой стоимости земель соответствующего разрешенного использования в месте расположения объекта оценки и объекта-аналога.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Метод реализуется формулой:

К = (КСоб/Ксан-1)*100%, (19)где:

К – корректировка на местоположение, %;

КСоб – кадастровая стоимость одного квадратного метра земли в месте расположения объекта оценки, тенге;

КСан - кадастровая стоимость одного квадратного метра земли в месте расположения объекта-аналога, тенге.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Источником информации по определению кадастровых стоимостей служат Постановления, Решения и иные документы согласно Законодательству РК.

К примеру, для города Караганды и Карагандинской области кадастровая стоимость земли определяется согласно Совместному постановлению акимата Карагандинской области от 11 апреля 2016 года № 24/07 и решению Карагандинского областного маслихата от 28 апреля 2016 года № 30 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность в областном центре, городах областного и районного значения, поселках и сельских населенных пунктах». Зарегистрировано Департаментом юстиции Карагандинской области 24 мая 2016 года № 3813.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Пример расчета корректировки на местоположение методом соотношения кадастровых стоимостей:

Объект	Местоположение (наименование населенного пункта)	Базовая ставка платы за 1 квадратный метр (в тенге)	Расчет корректировки
Оцениваемый объект	село Северное	140	
Аналог №1	село Коксун	168	(140/168-1)*100% = -17%
Аналог №2	село Жартас	140	(140/140-1)*100% = 0%
Аналог №3	село Зеленые ключи	116	(140/116-1)*100% = 21%

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Также для расчета корректировок может быть применен метод анализа групп данных, предусматривающий группирование данных по факторам, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости в зависимости от влияния рассматриваемого параметра.

Возможен к применению и метод анализа вторичных данных, основанный на рекомендациях, приведенных в специализированных изданиях по недвижимости.

Выбор видов и количества методов расчета корректировок, применяемых для оценки объекта оценки, относится к компетенции оценщика и должен быть обоснован им в отчете об оценке.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Одним из физических факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости и цены их предложений на открытом рынке, является общая площадь жилых помещений.

Различие площадей может встречаться как признак различия морфотипов (типовых проектов застройки), так и в рамках одного морфотипа (например, в «хрущевках» могут встречаться трехкомнатные квартиры площадью 49-51 кв.м. и площадью 56-59 кв.м., что существенно отражается на общей стоимости квартиры).

Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Однако, при отборе аналогов на открытом рынке, следует учесть, что сопоставимым объектом признается объект схожий с объектом оценки по основным физическим характеристикам, к которым относится площадь квартир, вне зависимости от их комнатности, что объясняется современными условиями строительства: в настоящее время чаще строятся и сдаются в эксплуатацию многоквартирные жилые дома с квартирами свободной планировки, количество комнат и их расположение не типовое и устанавливается на основе желаний собственника. Так в квартире общей площадью помещений 120 кв.м. может быть устроено 2 жилых комнаты, 3, 4 или 5 в зависимости от личных представлений собственника о необходимости количества помещений. Поэтому при отборе аналогов для квартир, не относящихся к типовой постройке, рекомендуется использовать фактор площади квартир, а не их комнатности.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

В случае если отобранные аналоги все же имеют отличия в площади квартир, значительно влияющие на стоимость, для определения корректировки на разницу площадей можно произвести расчет методом парных предложений или, подобрав много схожих аналогов, построить кривую зависимости стоимости квадратного метра от площади, построить линию тренда, получить формулу зависимости и применить ее в расчетах, использовать данные риэлтерских агентств, произвести выборку рыночных данных и пр.

Может быть использован и регрессионный анализ как инструмент исследования влияния изменения площади жилого объекта на изменение его стоимости. Суть этого метода заключается в следующем: рыночная стоимость объекта жилой недвижимости представляется в виде функции от его основных ценообразующих факторов, которая позволяет, во-первых, определить направление влияния факторов и, во-вторых, представить данное влияние в числовом выражении.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

При отсутствии/ограниченности рыночных данных, для определения поправки может быть использован аналитический метод по справочнику «Ко-Инвест». Поправка, выраженная в виде корректирующего коэффициента к стоимости объекта, представлена на основании таблицы Сборника УПСС КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», например, выпуск 2014 г., стр.27. В зависимости от соотношения площади объекта оценки и аналога принимается корректировка, приведенная в таблице:

So/San	Коэффициент корректировки Ко	Величина корректировки Ко, %
0,25-0,49	1,2	20%
0,50-0,85	1,1	10%
0,86-1,15	1	0%
1,16-1,50	0,95	-5%
1,51-2,00	0,93	-7%

где:

So – площадь оцениваемого объекта;

San – площадь объекта-аналога;

Ко – корректировка на площадь (масштаб) объекта.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Пример расчета стоимости квартиры методом сравнительного анализа.

Заданием на оценку определено установить рыночную стоимость трехкомнатной квартиры с заданными характеристиками. После анализа рынка и сбора информации по сопоставимым объектам и перед проведением расчетов отобранные объекты проходят тест на сравнимость с объектом оценки:

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Наименование	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Сегмент рынка	вторичный рынок жилой недвижимости	вторичный рынок жилой недвижимости	вторичный рынок жилой недвижимости	вторичный рынок жилой недвижимости
Тип строения, назначение	Жилая квартира в многоквартирном жилом доме	Жилая квартира в многоквартирном жилом доме	Жилая квартира в многоквартирном жилом доме	Жилая квартира в многоквартирном жилом доме
Количество комнат	3	3	3	3
Тип дома	хрущевка	хрущевка	хрущевка	хрущевка
Материал стен	панельный	панельный	панельный	панельный
Этаж	2	3	2	3
Этажность дома	5	5	5	5
Балкон/ лоджия	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Местоположение	ул.Муканова, д.28	ул.Муканова, д.28	ул.Муканова, д.32	ул.Муканова, д.30
Состояние	ремонт	евроремонт	требует ремонта	ремонт
S общая, м2	63,0	61,1	62,0	60,0
Вариация площади относительно оцениваемого объекта, %	-	1,5	0,8	2,4

Считаем, что отобранные в результате анализа рынка объекты сопоставимы с оцениваемым и могут быть приняты в качестве аналогов для дальнейшего расчета стоимости объекта оценки.

Произведем расчет стоимости объекта оценки:

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения, тг		14 000 000	9 200 000	10 800 000
Площадь, м2	63,0	61,1	62,0	60,0
Стоимость предложения, тг		229 133	148 387	180 000
Средняя стоимость предложения		185 840		
Юридические передаваемые права	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Корректировка на переданные имущественные права		-	-	-
Форма реализации		Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Корректировка на торг, %		-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, тг/м2		206 219	133 548	162 000
Корректировка на финансовые условия		-	-	-
Корректировка на условия продажи		-	-	-
Корректировка на время продажи		-	-	-
Корректировка на местоположение		-	-	-
Корректировка на наличие балкона, %		0	12	0
Скорректированная стоимость, тг/м2		206 219	149 574	162 000
Корректировка на наличие и качество ремонта, %		-18	8	0
Скорректированная стоимость, тг/м2		169 100	161 540	162 000
Среднеарифметическое значение		164 213		
Отклонение от среднеарифметического значения		-4 887	2 673	2 213
Среднеквадратическое отклонение		3 460		
Вариация, %		2,1		
Корректировка к цене предложения, %		-11,6%		
Стоимость квартиры, тг	10 345 439			
Стоимость квартиры с учетом округлений, тг	10 345 000			

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Приведем обоснование корректировок стоимости:

Корректировка на переданные имущественные права. Аналоги, как и объект оценки, обладают полным правом собственности и не нуждаются в корректировке стоимости.

Корректировка на торг. В рамках настоящего расчета применена корректировка на торг, так как для расчета используются стоимости предложений, а не фактических сделок. Корректировка на торг учитывает скидку к первоначальной цене и принята в размере 10%, что соответствует среднему значению скидки на торг для недвижимости активного рынка, пользующейся спросом. Оцениваемая квартира расположена в престижном районе города, привлекательна для потенциальных покупателей.

Корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты и при анализе цен предложений не применяется.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки, при анализе цен предложений не применяется.

Корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени и при анализе цен предложений не применяется.

Корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Принятые аналоги расположены в непосредственной близости от оцениваемого объекта, различий в привлекательности местоположения не установлено, корректировка не применяется.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов. В ходе анализа выявлены следующие различия в физических характеристиках оцениваемого объекта и принятых аналогов, оказывающие, по мнению оценщика, существенное влияние на величину стоимости:

- наличие балкона;

- наличие и качество произведенного ремонта.

Корректировка на наличие балкона определена методом анализа групп данных, предусматривающим группирование данных по факторам, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости в зависимости от влияния рассматриваемого параметра. Рассматриваемым параметром является наличие балкона. Для анализа приняты предложения о продаже двухкомнатных квартир с ремонтом, расположенных на средних этажах в пятиэтажных жилых домах типа «хрущевка» в 28 микрорайоне района Юго-Восток города XXXXXX. Представим полученные в результате анализа рынка данные:

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

№ п/п	Стоимость предложения, тг	Общая площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тг
Квартиры с балконом			
1	10 000 000	46	217 391
2	9 800 000	48	204 167
3	9 500 000	46	206 522
4	10 200 000	46	221 739
5	10 500 000	47	223 404
6	9 750 000	45	216 667
7	10 000 000	46	217 391
8	10 000 000	48	208 333
9	10 800 000	48	225 000
10	10 000 000	47	212 766
Среднее значение	10 055 000	47	215 338
Квартиры без балкона			
1	9 000 000	46	195 652
2	9 200 000	48	191 667
3	9 000 000	48	187 500
4	8 800 000	47	187 234
5	8 500 000	46	184 783
6	9 000 000	46	195 652
7	9 500 000	48	197 917
8	9 300 000	48	193 750
9	9 000 000	46	195 652
10	8 700 000	47	185 106
Среднее значение	9 000 000	47	191 491

Тогда размер корректировки составит: (215 338 / 191 491 – 1) * 100% = 12%.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Корректировка на наличие и качество ремонта определена с использованием метода анализа вторичных данных, основанного на рекомендациях, приведенных в специализированных изданиях по недвижимости.

Оцениваемая квартира находится в удовлетворительном состоянии, в помещениях произведен ремонт. Сопоставимым с оцениваемым по качеству ремонта признан аналог №3, который не нуждается в дальнейшем корректировании стоимости. В аналоге №1 произведен евроремонт, аналог №2 предлагается к продаже в состоянии «без ремонта». Выявленные различия необходимо учесть при расчете стоимости.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Согласно материалам: «Из каких факторов складывается цена на квартиру в Караганде» аналитической службы kn.kz (http://www.kn.kz/article/8023/) при приобретении квартиры влияние на цену окажет отделка. Результаты расчетов говорят — квартира в новостройке площадью 55 кв.м без ремонта обойдется дешевле квартиры с обычным ремонтом на 10 000 $. Наличие капитального ремонта прибавит отремонтированной квартире 5,5 000 $, а «евроремонт» прибавит еще 10 000 $. Разница между ценой новой квартиры без ремонта (улучшенная черновая отделка) и квартирой с евроремонтом оказывается весьма существенной — около 26 000 $.

А вот на вторичном рынке наличие «евроремонта» уже не столь значимо повлияет на цену. Разница в цене квартиры с простым ремонтом и так называемым «евроремонтом» составит около 3тыс. $. Квартира без ремонта обойдется почти на 5 тыс. $ дешевле отремонтированной квартиры.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Тогда в процентном выражении разница в стоимости квартир в зависимости от наличия и качества ремонта составит:

- квартиры с ремонтом и без: (933/864-1)*100% = 8%;

- квартиры с ремонтом и евроремонтом: (933/1132-1)*100% = -18%.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Согласно таблице «Учет ремонтов в стоимости объектов» Справочника оценщика СНСД№2-2010 «Оценка недвижимого имущества» под редакцией В.М. Елисеева, -Павлодар, ИнЕУ, 2010, стр.13 для типовых квартир величина ремонта составляет 7% от общей стоимости, что соответствует данным полученным на основании анализа рыночных данных (8%).

Указанные величины соответствуют представленным в справочнике «Вторичный рынок квартир Караганды», А.И. Шевчук. – Караганда: Учебно-методический центр Республиканской палаты оценщиков (УМЦ РПО), ПО «Карагандинская палата Казахстанской ассоциации оценщиков» (КПКАО) 2015, стр.553-554.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Подобного рода анализ является очень трудоемким, поэтому, проводится специалистами не так часто. В отсутствии обновленных данных, корректировки возможно использовать вне зависимости от даты, так как при расчете получены коэффициенты (либо процентные величины), учитывающие различия в физических характеристиках, а не стоимостные поправки.

Скорректированные стоимости аналогов отличаются от их средней на допустимую величину, вариация составляет 2%, что позволяет применить среднеарифметическое значение для итогового расчета стоимости.

Общая стоимость недвижимости по итогам применения метода сравнительного анализа расчетно составляет 10 345 439 тенге, округленно 10 345 000 тенге.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

2.12.2 Метод валовой ренты (ВРМ) позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении не обремененных *ипотекой объектов* недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе. (Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости.—.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5_8137_0098_6, с. 273-276)

Данный метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж (Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов,/Л.Н.Тупман; под ред. В.А. Щвандра. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.,: ЮНИТИ-ДАНА, 2006.- с. 150). Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду: чем выше арендный доход, тем выше цена продажи.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

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

Валовой рентный мультипликатор — это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора (Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов,/Л.Н.Тупман; под ред. В.А. Щвандра. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.,: ЮНИТИ-ДАНА, 2006.- с. 150):

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Этап 1. Расчет ВРМ

*формирование перечня объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом и расположенных в том же районе, не менее трех единиц сравнения (пп. 6 п. 8 глава 2 стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519);

*расчет посредством деления цены продажи каждого сопоставимого объекта на величину соответствующей арендной платы для получения значений ВРМ;

*согласование полученных значений ВРМ или диапазона значений ВРМ, которые могут быть применены к оцениваемому объекту.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Этап II. Расчет величины рыночного рентного дохода (ПВД или ДВД) для оцениваемого объекта недвижимости:

*определение сопоставимых по уровню арендной платы сравнимых объектов недвижимости;

*анализ сравнимых объектов по основным характеристикам объекта оценки;

*расчет необходимых корректировок для получения значения рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Этап III. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

умножение расчетной величины рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта недвижимости на соответствующее значение (или граничные значения) ВРМ, полученное на первом этапе по формуле (1)

Сн = ПВДоц(ДВДоц) х ВРМ (20),

где: Сн — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВД — потенциальный валовой доход;

ДВД — действительный валовой доход;

ВРМ — валовой рентный мультипликатор

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

ПРИМЕР.

Применив метод ВРМ, определить рыночную стоимость пятикомнатной квартиры, расположенной в курортной зоне и приобретаемой для последующей ее сдачи в аренду отдыхающим. Проведенный анализ сделок купли – продажи аналогичных квартир в том же районе позволил определить ВРМ в пределах 17,07 – 16,33. Из этого диапазона выбираем *медианное значение ВРМ – 15,88.* Чем больше статистическая выборка по своему размеру для рассматриваемых объектов, тем более надежно значение ВРМ.

Медианой называют значение признака, приходящегося на середину ранжированного ряда наблюдений.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Расчет ВРМ

Аналог	*Цена продажи, долл.*	*Рентный годовой доход, долл.*	*ВРМ*
1	60 000	3 950	15,19
2	61 800	4 100	15,07
3	63 700	3 900	16,33
4	64 400	4 000	16,10
5	66 700	4 200	15,88
6	58 000	3 800	15,26
7	61 000	3 800	16,05

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Для определения значения рыночного рентного дохода для оцениваемой квартиры выбраны четыре сравнимых объекта, по которым проведена соответствующая корректировка арендных плат по отдельным элементам сравнения.

Информация по сделкам купли-продажи квартиры в рассматриваемом районе.

Аналог	Оцениваемый объект	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Арендная плата		3 500	3 700	4 500	4 200
Ванная комната	2 ванной комнаты	1 400	1 400	Есть 0	1 400
Санузел	2 санузла	1 200	2 0	2 0	2 0
Пожарная сигнализация	Есть	Есть 0	Есть 0	Нет - 400	Есть 0
Оплата коммунальных услуг	арендатором	Арендатором 0	Арендатором 0	Арендатором 0	Владельцем - 500
Абсолютная корректировка		600	400	- 400	- 100
Показатель рыночного рентного дохода в год		4 100	4100	4100	4 100

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.12. Сравнительный подход.

Важно отметить, что расчет ВРМ и рыночного рентного дохода проводится необязательно по одним и тем же сравнимым объектам, хотя отдельные объекты могут быть использованы для обоснования рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта (в табл. 2 и 3 вошел сравнимый объект с арендной платой 4200 долл.).

Расчетный показатель рыночного рентного дохода (ПВД или ДВД) для оцениваемой квартиры составляет 4 100 долл. в год. Тогда рыночная стоимость оцениваемой пятикомнатной квартиры, сдаваемой в аренду отдыхающим, равна:

4100 х 15,88 = 65 108 долл.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, делается вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.13. Методы затратного подхода

Не применяется (см. 2.9.4).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.14 Оценка точности полученных результатов и их согласование.

1. В результате применения различных подходов и методов оценки оценщик получает различные результаты о величине определяемой стоимости. Если оценщик использовал при расчете стоимости не менее двух подходов, то оценщик получит как минимум два разных результата. При применении всех трех подходов, а в их рамках еще различных методов, возможно получение от трех до шести различных результатов.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.14 Оценка точности полученных результатов и их согласование.

2. До согласования полученных результатов, оценщику следует произвести оценку вариации их разброса, описанную в соответствующем стандарте. Если коэффициент вариации окажется не более 50% (пп. 5 п. 10 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501), то можно производить согласование. В противном случае следует уточнить информацию, использованную для оценки и применить более точные методы расчета стоимости.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.14 Оценка точности полученных результатов и их согласование.

Следует заметить, что коэффициент вариации между результатами расчета квартиры разными методами в 50% достаточно большой в стоимости объектов, значительно влияет на величину итоговой стоимости. На практике при рассмотрении отчетов судами уделяется большое внимание на полученную стоимостную разницу в подходах, делается замечание, что один и тот же объект не может стоить по одному подходу в два раза дороже, чем по другому подходу, так как все подходы приводят к рыночной стоимости. В этой связи следует минимизировать ошибки расчетных данных и производить согласование результатов по разным методам расчета квартиры, если результаты не будут отличаться более чем на 20%. В противном случае, следует отказаться от согласования и применить результат стоимости, полученный методами сравнительного подхода.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.14 Оценка точности полученных результатов и их согласование.

3. Пример оценки точности результатов определения стоимости.

В результате применения трех подходов получены следующие величины стоимости оцениваемого объекта:

Расчет коэффициента вариации

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.14 Оценка точности полученных результатов и их согласование.

Подход	**Условные обозначения, формулы**	**Результаты (тыс тенге)** x_i	**Отклонение от среднего** $\bar{x} - x_i$	**Квадрат отклонения** $(\bar{x} - x_i)^2$
Метод сравнительный по анализу объектов-аналогов	x1	256	13	178
Метод сравнительный по ВРМ	x2	320	-51	2567
Метод капитализации денежного потока	x3	232	37	1394
Среднее арифметическое	$\bar{x} = (x_1 + x_2 + x_3)/3$	269		
Дисперсия	$\sigma^2 = [(\bar{x} - x_1)^2 + (\bar{x} - x_2)^2 + (\bar{x} - x_3)^2]/3$			1380
Среднеквадратичное отклонение	$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$			37
Коэффициент вариации (%)	$CV = \sigma / \bar{x}$			13,8

Коэффициент вариации 13,8%, т.е. менее допустимого значения, поэтому расчет недвижимости, выполненный каждым из трех методов, можно признать достоверным и произвести согласование.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.15 Согласование результатов и окончательный расчет

При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода проводит согласование результатов и окончательный расчет.

Пп.5 п.10 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.14 Оценка точности полученных результатов и их согласование.

Метод	тыс. тенге	вес	тыс. тенге
Метод сравнительный по анализу объектов-аналогов	256	0,2536	64,9
Метод сравнительный по ВРМ	320	0,3206	102,6
Метод капитализации денежного потока	232	0,4258	98,8
Согласованная величина рыночной стоимости			**266,3**

Согласование результатов производится методом среднего взвешенного. Оценщики используют любые математические методы согласования (см. п. 18, глава 4 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018г. №519).

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.15 Согласование результатов и окончательный расчет

Примечание:

1. Если оценщик выбирает один из полученных результатов, то в отчете должен быть указан мотивированный отказ от использования остальных;

Пп5 п. 10 Пп.5 п.10 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

2.15 Согласование результатов и окончательный расчет

2) Заключительная часть отчета содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта, которая должна соответствовать следующим условиям:

итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в *тенге* (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках. Допускается округление результатов оценки.

итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной *оферты прошло не более шести месяцев.*

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет оформляется в соответствии с п. 14 Требованиями к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501.

Отчет об оценке пронумеровывается, прошнуровывается, подписывается оценщиком и скрепляется его печатью (при наличии), а в случае заключения оценщиком трудового договора с юридическим лицом отчет об оценке утверждается руководителем юридического лица. Все листы отчета парафируются оценщиком, составившим отчет. Парафирование производится **личной** подписью.

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

A. Титульный лист

B. Заявление

C. Содержание отчета («Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501) ;

Раздел 1. "Общие сведения об отчете";

1) основание для проведения оценки: номер и дата заключения договора об оценке;

2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождение объекта, оцениваемые права, вид оценки, идентификацию оцениваемого имущества, определение базы и вида устанавливаемой стоимости;

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

3) сведения об оценщике (фамилия, имя, отчество (при его наличии), индивидуальный идентификационный номер, его местонахождение, номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", наименование палаты оценщиков, членом которой он является, сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика или юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор, полное наименование юридического лица, бизнес - идентификационный номер, банковские реквизиты, юридический адрес);

4) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

5) перечень документов, использованных при проведении оценки :

законодательство в области оценочной деятельности, перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;

6) основные термины и определения, применяемые в отчете.

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

Раздел 2. "Общая информация и описание объекта оценки";

1) дату осмотра объекта оценки (для материальных объектов);

2) общую характеристику и состояние объекта оценки;

3) состав объекта оценки;

4) назначение и текущее использование объекта оценки;

5) описание местоположения объекта оценки;

6) описание основных характеристик оцениваемого объекта .

При оценке предприятий и крупных объектов недвижимости для целей кредитования

дополнительно указываются:

1) обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;

2) обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества;

3) отраслевой обзор (составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества, на основе которого организовано производство определенных товаров (услуг).

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

Раздел 3. "Расчетная часть отчета";

1) методологию оценки (см. пп. 2.9.1, 2.9.2);

2) краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и

методов, примененных в данном отчете (см. пп. 2.9.3-2.9.4);

3) описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов(см. пп. 2.11-2.13);

4) расчеты, выполненные выбранными подходами/методами (см. пп. 2.11.1, 2.12.1, 2.12.2);

5) раздел "Согласование результатов оценки" (см. 2.15).

При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода (пп. 5 п. 10 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501):

выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

Раздел 4. "Заключительная часть";

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

Приложения.

акт осмотра объекта оценки, содержащий дату осмотра (акт осмотра составляется для материальных объектов), адрес объекта оценки, описание основных характеристик оцениваемого объекта, иную информацию, позволяющую полностью идентифицировать объект оценки и его фактическое состояние, подписанный оценщиком, заказчиком оценки и третьими лицами (в случае их наличия и участия в осмотре). В случае отказа от подписи, оценщик фиксирует факт в акте осмотра;

фотографии объекта оценки

фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет;

таблицы расчетов (при их наличии);

документы, подтверждающие исходные данные (при необходимости).

копию свидетельства члена Палаты

3. ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Структура отчета об оценки квартиры согласно Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке.

Примечание. В отчете оценщиком указываются сведения в случае, если:

заказчиком отказано в доступе к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки;

заказчиком отказано в представлении дополнительных сведений, необходимых для осуществления оценки;

третьими лицами отказано в представлении информации в письменной или устной форме, необходимой для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МР.

Стандарты

1) «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501

2) национальный стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости" согласно приложению 3, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;

3) национальный стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества" согласно приложению 1, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;

4) национальный стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МР.

Стандарты

5) национальный стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов" согласно приложению 4, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;

6) национальный стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе" согласно приложению 5, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503;

7) национальный стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов" согласно приложению 6, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503.

8) «Правила проведения экспертизы отчета об оценке, требований к экспертному заключению и Правил его утверждения», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МР.

Стандарты

9) «Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487

10) «Правила проведения квалификационного экзамена для подтверждения квалификаций кандидатов в оценщики, эксперты», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 517.

11) «Типовая программа обучения, профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности и объема часов», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 518.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МР.

Стандарты

1.Закон Республики Казахстан **«Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»** от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК.

Международные стандарты оценки 2017 / Пер. с англ. Под ред. И. Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2017. – 168 с. .

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МР.

КНИГИ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости.—.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5_8137_0098_6
3. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда., 2006
4. Лейфер Л. А. Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009, Он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, 2002–2009
5. Михайлец В. Б. Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода. Вопросы оценки N 1, 2005 с. 2-13
6. Виноградов Д. В. Норма дисконта: сущность, методы определения. // Энциклопедия оценки "Рыночная стоимость" - MARKETVALUE.RU, 2006г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МР.
КНИГИ

7. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010.

8. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е. Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – 2-изд., стер. – Москва: КНОРУС, 2008.

9. Миронова Н. Н., Шутьков С.А. Экономика недвижимости. Серия «Высшее образование». – Ростов н/Д: Феникс, М.: Национальный институт бизнеса, 2004.

10. Юртаева Т. М., Мажитова С. К. Статистика: Учебно-практическое пособие для дистанционного обучения студентов экономических специальностей. – Караганда: Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, 2006.

11. Методическое пособие по оценке имущества для семинара по присвоению квалификации «Международный эксперт по оценке имущества в Казахстане». Утверждено Председателем совета СРП КАО Елисеевым В. М.

Спасибо за внимание.