



Основные подходы и методы оценки объектов недвижимости

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры.

Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта, с учетом его износа.

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования;
- 2. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания. В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату;
- 3. Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости;
- 4. Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);

- 5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Затратный подход наиболее уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию, он приводит к наиболее убедительным результатам в случае достаточно обоснованной стоимости земельного участка и незначительном накопленном износе улучшений.

Доходный подход

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД), который рассчитывается по формуле (1):
- 2.

$$\text{ПВД} = S \times N_a, (1)$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду, кв.м,

N_a - арендная ставка за 1 кв.м.

3. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода (ДВД). Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Степень незанятости объекта доходной

недвижимости характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по формуле (2):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * \text{Кз} * \text{Кс}, (2)$$

где ДВД - действительный валовой доход,

ПВД - потенциальный валовой доход,

Кз - коэффициент загрузки площадей,

Кс - коэффициент сбора платежей.

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта сверх арендных платежей (например, за использование дополнительными услугами - автомобильной стоянкой и т.п.).

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расходы бывают условно - постоянные (налог на имущество, страховые взносы, платежи за земельный участок), условно - переменные (коммунальные, текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.), расходы на замещение (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания).

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).

5. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

Процедура оценки объекта недвижимости начинается с его осмотра. Перед началом осмотра рекомендуется ознакомиться с имеющейся технической документацией по объекту, а также провести беседу со специалистами технических служб, ответственными за его эксплуатацию.

Сравнительный подход

Необходимой предпосылкой для применения методов рыночного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рыночном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основным принципом в рыночном подходе оценки недвижимости является принцип замещения, который гласит, что потенциальный покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, с его точки зрения, имущества.

Основные трудности при применении методов рыночного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим часто при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того чтобы применить метод сравнения продаж, специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- 4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве источников информации о рыночных сделках с недвижимостью могут использоваться риэлтерские конторы, государственные источники, собственные базы данных, публикации и т.д.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта посредством необходимых корректировок цен купли-продажи сравнимых объектов недвижимости[3].

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют такие основные элементы сравнения, как переданные права на недвижимость, условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, условия продажи (чистота сделки), время продажи, функциональное назначение объекта, местоположение, удобство подъездных путей, площадь объекта, техническое состояние и уровень отделки помещений.

Данный метод наиболее эффективен для регулярно продаваемых объектов. Для выделения элементов измерения корректировок используют количественные и качественные методики.

К количественным методикам относят:

- · анализ парных продаж (две различные продажи сравниваются, чтобы определить корректировку для одного элемента сравнения);
- · статистический анализ (метод базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно-регрессионного

анализа);

- анализ вторичного рынка (данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту сравнения) и другие.

К качественным методикам относятся:

классификационный (сравнительный) анализ (метод аналогичен анализу парных продаж, за исключением того, что корректировки выражаются не в процентах или денежных суммах, а в категориях нечеткой логики);

распределительный анализ (сравнительные продажи распределяются в порядке убывания адекватности, затем определяется место объекта оценки в ряду сравнительных продаж).

Согласование результатов

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

Как указано в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1), выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель

стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.