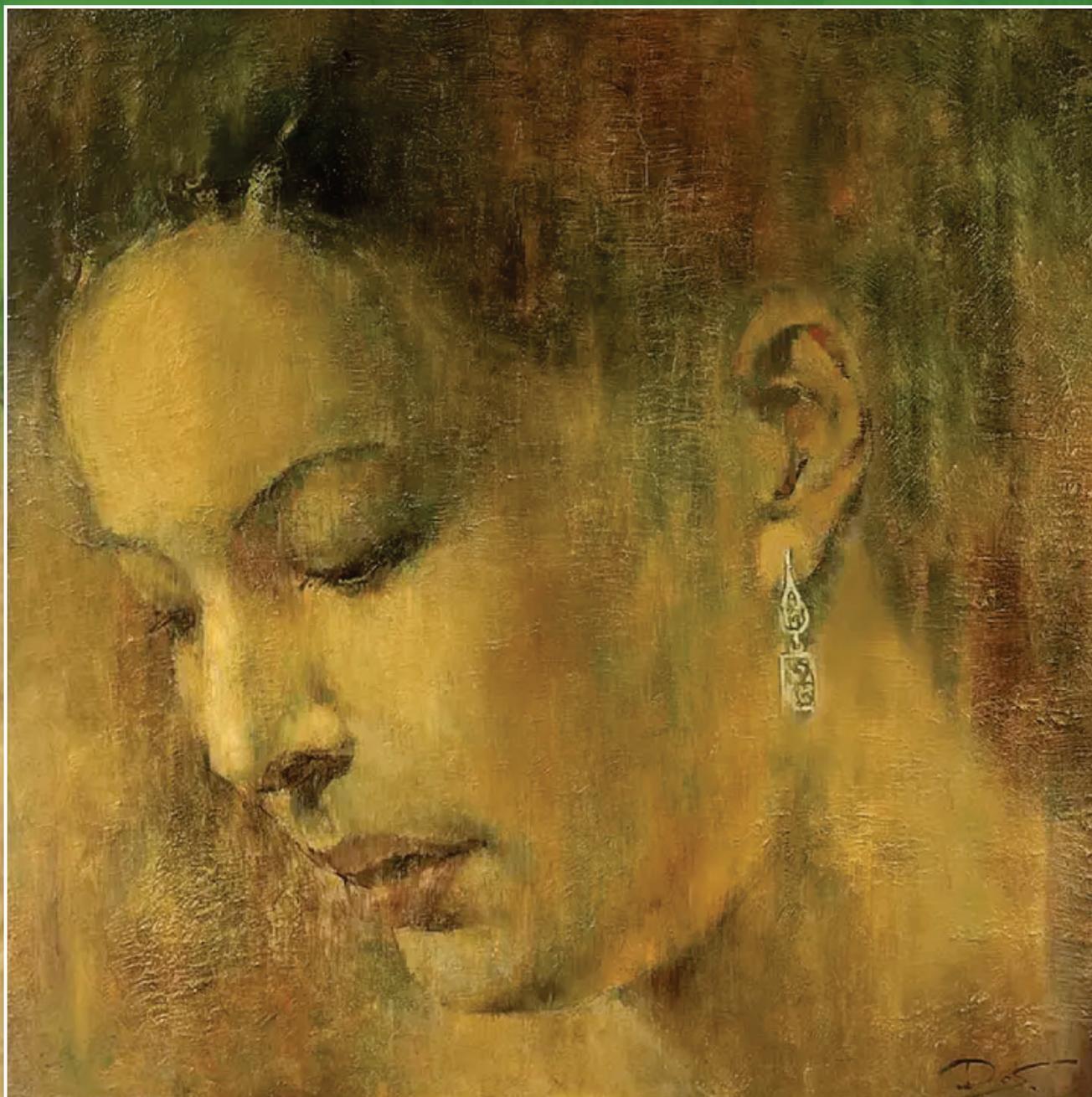




Информационно-аналитический журнал

ЦЕНЩИК

№2(6), 2022 **Казахстана**
Qazaqstan baǵalaýshysy



Досбол Касымов. «Прикосновение»

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ

Понятие и виды
поправок
в сравнительном подходе

Процесс проведения
корректировок

Сборник корректировок
Сегмент
«ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ»

ВНЕСЕНА В РЕЕСТР САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН – 01 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА.

Содружество Оценщиков Казахстана

это профессиональная организация оценщиков,
нацеленная на консолидацию оценщиков Казахстана
и защиты профессиональных интересов!

Направление деятельности Содружества:

- ✓ консультирование по вопросам осуществления оценочной деятельности
- ✓ организация и проведение образовательных мероприятий
- ✓ рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб членов Содружества, потребителей услуг в области оценочной деятельности
- ✓ проведение квалификационных экзаменов
- ✓ экспертиза отчетов об оценке
- ✓ защита и представительство интересов членов Содружества
- ✓ проведение социологических исследований
- ✓ участие в работе по совершенствованию законодательства
- ✓ осуществление контроля качества
- ✓ мероприятия по укреплению профессиональной дисциплины
- ✓ партнерство и сотрудничество

Необходимые документы для вступления в члены Содружества:

- ✓ заявление;
- ✓ копия документа, удостоверяющего личность;
- ✓ копия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;
- ✓ справка об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- ✓ документы, подтверждающие перемену фамилии в случае несовпадения фамилии в документах и документах, удостоверяющих личность.
- ✓ трудовая книжка (с первой и до последней страницы, где имеется запись) или копию трудового договора с оценщиком – юридическим лицом, заверенную уполномоченным лицом по месту работы.
- ✓ не менее двух рекомендательных писем от членов Правления или от Исполнительного органа Содружества;
- ✓ документ, подтверждающий об отсутствии на него жалоб и замечаний по профессиональной деятельности по вопросам предоставления комментариев в отношении другого оценщика (о его результатах деятельности в том числе) (заявление);
- ✓ иные документы, установленные Правлением Содружества.



Мы готовим:

- ✓ оценщиков
- ✓ экспертов



**Мы оказываем содействие
в организации практики и
дуального обучения**



**Мы готовы к новым
начинаниям
и развитию**



**Мы участвуем в
формировании
профессионального
законодательства**

**Объединиться и содействовать развитию нашей профессии -
Наша с Вами совместная задача!**

Оценщик Казахстана
www.estimation.kz

Всегда на сайте

- О содружестве
- Раскрытие
- Реестр
- Развитие
- Экспертиза
- Вступление
- Библиотека
- Контроль



Информационно-аналитический журнал

ОЦЕНЩИК

№2 (6), 2022 **Казахстана**

Qazaqstan baǵalaýshysy

Журнал зарегистрирован Комитетом информации
Министерства информации и общественного развития
Республики Казахстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О постановке на учет периодического печатного издания,
информационного агентства и сетевого издания
№ KZ52VPY00033625 от 19.03.2021
г. Нур-Султан.

Язык издания: русский

Периодичность выпуска: 1 раз в квартал

Учредитель:

Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»

Редакционная коллегия:

Омарбеков А. (председатель),
Баишев Б.,
Байтокаев К.,
Байтоков М.,
Есетов С.,
Истаев Е.,
Копбергенова Г.,
Погорелова Л.,
Радченко О.,
Садвакасова А.

Главный редактор: Байтоков М.

Шеф-редактор: Аманбаев М.

Дизайн и верстка: Раймкулова Н.

Корректор: Булькеева А.

Адрес издателя:

г. Алматы, улица Наурызбай батыра, 108,
palata2020@bk.ru
www.estimation.kz

Отпечатано в типографии ТОО «Print House Gerona».

г. Алматы, ул. Помяловского, 29 А/1

Дата выхода из печати:

Май, 2022

Тираж: до 1000 экземпляров

*Все права защищены. Перепечатка возможна только с письменного
разрешения редакции.*

За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель.

В журнале использованы материалы всемирной сети Интернет.

Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.

PR – публикуется на правах рекламы.

СОДЕРЖАНИЕ №2 (6), 2022

Оценщик Казахстана

Поправка — это дополнение, изменяющее, либо исправляющее цену объекта на определенную величину. Обычно поправки частично совпадают с элементами сравнения. Элементы сравнения — это параметры объектов и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену с учетом региональных особенностей и экономической составляющей

» С. 7 функционирования рынка недвижимости.

Абсолютная корректировка – это корректировка, выраженная в денежных единицах. При ее расчете на первое место в формуле ставится цена аналога, схожего с объектом оценки по данной характеристике, на второе место – цена аналога, отличающегося от ОО по данной характеристике. При соблюдении этого правила, мы сразу получаем корректировку

» С. 11 с соответствующим знаком.

Сравнение характеристик аналогов и оцениваемого объекта позволяет выявить отличия, которые влияют на цену и, следовательно, требуют ее изменения. Для правильного моделирования стоимости объекта оценки необходимо идентифицировать вид корректировки, рассчитать ее величину и правильно скорректировать цены аналогов. Вид применяемой поправки влияет на

» С. 23 порядок ее расчета и процесс корректировки.

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определенных показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, про-

» С. 31 странственных и параметрических характеристик объекта.

Рекомендация

3 Рекомендации для оценщиков исходя из текущей ситуации и тенденций краткосрочного периода

Сравнительный подход

7 Понятие и виды поправок в сравнительном подходе

Корректировка

11 Расчет корректирующих коэффициентов

Законодательство

13 «Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарды бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 3 мамырдағы № 501 бұйрығына өзгерістер енгізу туралы

18 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке»

Корректировка

23 Процесс проведения корректировок

31 СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки»

Рекомендации для оценщиков исходя из текущей ситуации и тенденций краткосрочного периода

Ведущие эксперты СМАО анализируют изменения, происходящие в мире, Российской Федерации, на локальных рынках и оперативно разрабатывают рекомендации для оценщиков исходя из текущей ситуации и тенденций краткосрочного периода. В условиях высокой неопределенности мы не можем давать долгосрочные рекомендации, поэтому после мониторинга происходящих изменений будем корректировать наши предложения.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также

Ведущие эксперты СМАО анализируют изменения, происходящие в мире, Российской Федерации, на локальных рынках и оперативно разрабатывают рекомендации для оценщиков исходя из текущей ситуации и тенденций краткосрочного периода.

после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;

патели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;

- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;

- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических.

Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Во всех этих случаях у оценщика сохраняется возможность сформировать суждение о стоимости, однако контекст его выводов будет отличаться в каждом конкретном слу-





чае, что должно быть понятно пользователю результатов оценки для выработки им адекватных решений на основании выводов оценщика (См. Методические рекомендации СМАО «Раскрытие существенной неопределенности оценки»).

Вывод: Наличие существенной неопределенности не означает, что оценка не может быть проведена, но это означает, что существенные допущения в рамках процесса и методологии оценки должны быть раскрыты в отчете об

внутренних целей Заказчика или для целей сделки, когда пользователями отчета становятся третьи лица. Степень их осведомленности и понимания уровня риска скорее всего будет иная, и Оценщику важно подробно отразить в отчете информацию, характеризующую неопределенность результатов оценки. Напоминаем, что цели оценки и предполагаемое использование результата оценки определяют выбор предпосылок стоимости, которые формируют вид стоимости, определяемой оценщиком. Предпосылки стоимости (исходные условия определения стоимости исходя из цели оценки) оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки (подробно предпосылки стоимости описаны в проекте новой редакции Федеральных стандартов оценки, утвержденной Советом по оценочной деятельности 24 декабря 2021г.).

Мы не рассматриваем отдельный сценарий, когда Дата оценки и Дата составления отчета происходят до 22-24 февраля 2022 года. Однако в этом случае мы рекомендуем включить в отчет Раздел «Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации после даты оценки», в котором следует указать на существенный рост неопределенности, связанный с нарушением нормального функционирования рынка, вызванного изменением политической ситуации в мире. Также в качестве одного из выводов данного раздела мы рекомендуем включить обоснование необходимости актуализации отчета об оценке на более позднюю дату, если предполагается сделка с Объектом оценки в будущем. Мы уже обращали внимание на важность понимания Оценщиком целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки.

Дальнейшее развитие ситуации приведет к двум сценариям в части

Особое значение в описываемых условиях приобретает понимание целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, поскольку понимание уровня неопределенности невозможно без анализа потенциального воздействия результата оценки на решения предполагаемых пользователей.

оценке. Рекомендуем отказаться от использования стандартных допущений и ограничений относительно неопределенности оценки, а подробно указывать все допущения, на которых основывалась оценка. Данные допущения и ограничения должны быть согласованы с Заказчиком. Особое значение в описываемых условиях приобретает понимание целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, поскольку понимание уровня неопределенности невозможно без анализа потенциального воздействия результата оценки на решения предполагаемых пользователей. Например, оценка может проводиться для



соотнесения Даты оценки, Даты составления отчета и точки критического роста неопределенности 22-24 февраля 2022 года:

Сценарий А - Дата оценки до 24 февраля 2022г., а Дата составления отчета после;

Сценарий Б - Дата оценки и Дата составления отчета после 24 февраля 2022 г.

Сценарий А. Если дата оценки до 24 февраля 2022 г., а дата составления после, то возникают дополнительные риски, связанные с учетом событий, о которых оценщику известно на момент составления отчета, но согласно требованиям ФСО 1, п.8 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки». В этой ситуации рекомендуем:

1. В раздел «Допущения, на которых должна основываться оценка» предлагаем включить допущение, например:

В феврале 2022 г. некоторые страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

2. Включить в Отчет об оценке дополнительный раздел «Анализ геополитической и макроэконо-

мической ситуации в Российской Федерации после даты оценки». Основная цель включения данного раздела в Отчет информировать пользователей отчета об оценке об изменении ситуации в стране и существенном влиянии на стоимость объекта оценки в связи с указанными событиями. Отчет должен дать предполагаемым пользователям четкое представление об оценке. В зависимости от целей оценки и предполагаемого использования результата оценки, пользователь должен принять правильное решение в части дальнейшего использования результатов оценки.

3. При выведении итоговой величины стоимости указывать, что оценка проведена без учета событий на дату выпуска отчета, например:

Итоговая стоимость в данном

Отчет должен дать предполагаемым пользователям четкое представление об оценке. В зависимости от целей оценки и предполагаемого использования результата оценки, пользователь должен принять правильное решение в части дальнейшего использования результатов оценки.

отчете отражает стоимость Объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.

4. Поскольку изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки, рекомендуем в Отчете об оценке указывать на необходимость актуализации Отчета об оценке на поздние даты в случае, если сделка с Объектом оценки планируется в будущем.

Сценарий Б – Дата оценки и Дата составления отчета об оценке после 24 февраля 2022 г.

1. Допущения, на которых должна основываться оценка.

Рекомендуем внимательно подойти к формированию раздела «Допущения, на которых должна основываться оценка».

П.9 ФСО 1 «Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки».

Также рекомендации касаются специальных допущений, - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки (например, договор аренды на дату оценки не заключен, но оценщик исходит из допущения, что заключен).

В отчете об оценке необходимо в явном виде раскрывать информацию о присутствии факторов существенной неопределенности оценки, которые могут быть отнесены к

трем группам:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Если Оценщик строит расчет с учетом специального допущения, рекомендуем об этом факте указать при формулировке объекта оценки.

2. Макроэкономический обзор.

В условиях стремительно меняющихся внешних условий особую актуальность приобретает раздел, посвященный Макроэкономическому анализу. При его формировании рекомендуем использовать



ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ
ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ дис-
контирования и капита-
лизации НЕОБХОДИМО
АНАЛИЗИРОВАТЬ изме-
нение основных
ИНДИКАТОРОВ ФИНАНС-
СОВОГО РЫНКА

прогнозы, основанные на данных из различных источников, заслуживающих доверия. В случае существенного расхождения в прогнозах, следует избегать крайних (пессимистичных или оптимистичных) сценариев.

3. Подходы и методы оценки.

При выборе подходов и методов оценки необходимо следовать требованиям Федеральных стандартов оценки и анализировать возможность применения всех трех подходов к оценке. В условиях высокой неопределенности, как правило, не достаточно использование одного подхода из-за неоднородности и противоречивости наблюдаемых данных. Оценщики могут столкнуться с недостатком достоверной информации, и применение нескольких подходов к оценке может снизить риски при определении возможного диапазона рыночной стоимости.

Мы предполагаем, что при наличии достоверной рыночной информации и расширении выборки аналогов, особую значимость получит результат сравнительного подхода к оценке. При этом внимательно следует относиться к «выбросам», которые могут свидетельствовать о новых реалиях рынка.

При применении доходного подхода сроки прогнозирования могут оказать существенное влияние на стоимость. Например, в ситуации роста влияния негативных факторов сокращение срока прогнозирования может

привести к необоснованному занижению рыночной стоимости. В то же время высокий уровень неопределенности может не позволить Оценщику продлевать сроки прогнозирования. Во всех случаях первостепенным становится понимание цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки. Денежный поток должен отражать наиболее вероятный сценарий. В случае большого разброса данных, рекомендуем применить сценарный анализ. При оценке объектов, сдаваемых в аренду, необходимо изучить все договоры аренды с точки зрения их сроков, условий расторжения, валюты и прочих существенных условий договора. При определении величины ставки дисконтирования и капитализации необходимо анализировать изменение основных индикаторов финансового рынка (ставка рефинансирования ЦБ РФ, ставки по депозитам и т.д.). Возможен переход на плавающие ставки в прогнозный период. При этом следует помнить, что риски, учитываемые при определении ставок дисконтирования и капитализации, не должны дублироваться при формировании денежных потоков (либо-либо).

4. Анализ чувствительности.

Рекомендуем включить в отчет дополнительный раздел «Анализ чувствительности результатов оценки к изменению ключевых параметров расчетов». Он может помочь в понимании степени неопределенности пользователям отчета об оценке. Следует исключить крайне пессимистичные и оптимистичные значения, поскольку они являются маловероятными.

5. Итоговая величина стоимости.

Рекомендуем при выведении Итоговой величины стоимости Объекта оценки указывать возможный рыночный диапазон стоимости.



Понятие и виды поправок в сравнительном подходе

Основная база и суть поправок в сравнительном подходе

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2]. Так как абсолютно каждый объект недвижимого имущества по своей сути является уникальным, а информация о ценах известна, об ограниченном количестве объектов, подобранные объекты-аналоги все же будут отличаться от объекта оценки по многим параметрам. Поэтому суть использования сравнительного подхода состоит в ответе на вопрос: «Сколько бы стоил аналогичный объект, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?» Ответ на данный вопрос осуществляется путем корректировки цен подобных объектов недвижимости на имеющиеся различия с объектом оценки. В оценочной деятельности корректировки, также чаще

называют поправками [3].

Поправка - это дополнение, изменяющее, либо исправляющее цену объекта на определенную величину. Обычно поправки частично совпадают с элементами сравнения.

Элементы сравнения - это параметры объектов и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

При определении стоимости недвижимого имущества с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

определена основная база поправок, которая включает дату продажи, условия продажи, правовое состояние, условия использования, местоположение и физические характеристики. В некоторых случаях используются и иные поправки, не входящие в основную базу.

К ним относится износ, экономические характеристики, условия финансирования и другие. В теории все поправки разделены на стоимостные и процентные [6].

Отдельно рассмотрим более подробно каждую поправку:





1) дата продажи - в основе сравнительного подхода лежит фактическая прошлая информация о ценах на подобные объекты, отражающих состояние рынка на дату совершения сделки. За время отделившее дату оценки от даты сделки с аналогичными объектами, могут произойти существенные изменения, которые необходимо учесть при оценке.

К наиболее не стабильным факторам рыночной стоимости относят:

- инфляционные процессы;
- изменение покупательной способности денежных средств;
- изменение приоритетности инвестиционных инструментов;
- изменение предпочтений инвесторов относительно объектов недвижимости;
- изменение налогообложения;
- изменение правил на ведение строительных работ;
- колебание спроса и предложения;

Также важно указывать достоверную дату продажи, так как законодательство предусматривает, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана действительной для целей совершения сделки с объектами оценки, если

Важно указывать достоверную дату продажи, так как законодательство предусматривает, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана действительной для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. Отметим, что судебная практика не во всех случаях рассматривает истечение указанного шестимесячного срока, как однозначное свидетельство недостоверности сведений о рыночной

стоимости объекта, содержащихся в отчете об оценке [1];

2) условия продажи - данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые, корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

3) правовое состояние - задание на оценку предполагает определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Оцениваемые права могут не совпадать с передаваемыми имущественными правами, выявленными по сопоставимым сделкам. Передаваемые имущественные права влияют на цену сделки, если анализируемые объекты недвижимости могли быть проданы вместе с арендаторами и заключенными договорами аренды. Также при формировании цен аналогов учитываются условия заключенных договоров аренды, которые, как правило, фиксируют доходность объекта. Сравнимые объекты могут отличаться по уровню ставок арендной платы от действующих рыночных ставок на дату оценки. Еще один важный аспект передаваемых имущественных прав - это остаточный срок действия договоров аренды, от которого зависит возможность корректировки ставок арендной платы и других условий в соответствии с требованиями рынка. Чтобы оценить влияние данного элемента сравнения, необходимо располагать информацией о структуре до-

ходов и условия договора аренды проданного объекта. В отдельных случаях поправка на переданные имущественные права вносится на иных этапах оценки недвижимости: либо при согласовании показателей стоимости, полученных в методе сравнения продаж; либо в разделе формирования итоговой стоимости;

4) условия использования - приоритетным критерием отбора аналогов является идентичность их назначения, которая представляет собой вариант текущего использования объектов. Однако, оценщик должен учитывать возможные различия в наиболее эффективном варианте использования оцениваемого и сопоставимых объектов. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано;

5) местоположение - при отборе объектов - аналогов оценщик использует информацию территориального рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект. В современных российских условиях разброс цен на сходные по другим параметрам объекты недвижимости настолько велик, что анализ данных по различным экономическим регионам нецелесообразен. Все же данная поправка необходима, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов влияют на цену. Как правило, такая корректировка вносится в том случае, если объекты расположены в разных районах, однако колебания цен могут возникать в пределах одного района. Например, для жилых объектов важен вид из окна, ближайшее окружение;

6) физические характеристики - это данные о размере, виде и качестве материалов, состоянии

и степени изношенности объекта и другие характеристики об объекте недвижимости, являющиеся существенной составляющей частью его стоимости. Оценщик должен проанализировать как можно большее число разнообразных параметров, таких как экологическое состояние, размер земельного участка, размер здания, строительные материалы, качество строительства, функциональная полезность, архитектурный стиль, возраст и состояние здания, привлекательность, благоустройство. Как правило, анализируемые объекты по вышеперечисленным параметрам существенно различаются, и данное обстоятельство должно быть учтено при формировании стоимости оцениваемой недвижимости;

В современных российских условиях разброс цен на сходные по другим параметрам объекты недвижимости настолько велик, что анализ данных по различным экономическим регионам нецелесообразен. Все же данная поправка необходима, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов влияют на цену.

Дополнительные поправки, применяющиеся и в других подходах к оценке недвижимости, либо при оценке особых объектов:

- экономические характеристики - это параметры недвижимости, определяющие ее доход. Данный элемент сравнения особенно важен при оценке приносящих доход объектов. Размер дохода зависит от условий договора аренды, срока окончания договора аренды и возможности его продления; качества управления, эксплуатационных расходов, состава арендаторов и других факторов;

- износ объекта недвижимости - это уменьшение рыночной стоимости объекта недвижимости, а также его ценности и полезности вследствие устаревания, потери свойств и качеств. Совокупный

износ зданий и сооружений характеризуется потерей ими своей стоимости в результате совместного воздействия физического, функционального (морального) и экономического (внешнего) износа:

1) физический износ - постепенное уменьшение цены сооружений и зданий вследствие их разрушения и старения в результате физического и химического воздействия эксплуатации, перегрузок;

2) функциональный (моральный) износ - обусловлен потерей объектом недвижимости своей стоимости из-за несоответствия качества работ современным рыночным требованиям и предпочтениям потребителей, объёмно-планировочного или дизайнерского решения, оборудования, материалов и других характеристик;

3) экономический (внешний) износ - это потеря объектом недвижимости стоимости в результате действия внешних по отношению к нему прилегающих объектов, факторов окружающей природной и социальной среды.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения [4];

- условия финансовой сделки - цена сделки с аналогичными объектами учитывает способ финансирования приобретенного объекта недвижимого имущества. При всем многообразии способов финансирования их можно объ-



единить в три основные группы:

1) финансирования за счет собственных средств инвестора единым платежом;

2) смешанное финансирование с использованием кредита от банка;

3) смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако, условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки. Для расчета данной поправки оценщик должен выявить сделку, отличающейся по способу финансирования от оцениваемого объекта, выяснить фактические условия финансирования такой сделки, процентную ставку, длительность отсрочки полного платежа, периодичность взносов в погашение остатка задолженности и располагать информацией о рыночных условиях ипотечного кредитования недвижимости в данном регионе [5].

Таким образом, проведение корректировки является одной из важнейших частей расчета стоимости объекта оценки при использовании сравнительного подхода к оценке недвижимости. Корректировка проводится на основе обширной базы поправок, увеличивая или уменьшая стоимость объекта оценки, в зависимости от его экономических, материальных, технических характеристик, условий сделки, ситуации на рынке недвижимости и иных показателей. Поправки, используемые при оценке недвижимости, могут быть процентными и денежными.

Расчет корректирующих коэффициентов

1. Расчет абсолютной корректировки.

Абсолютная корректировка – это корректировка, выраженная в денежных единицах. При ее расчете на 1 место в формуле ставится цена аналога, схожего с объектом оценки по данной характеристике, на 2 место – цена аналога, отличающегося от ОО по данной характеристике. При соблюдении этого правила, мы сразу получаем корректировку с соответствующим знаком.

Пример.

Имеются данные для абсолютной корректировки:

- одноэтажный офис площадью 300 кв.м. с ремонтом стоит 156 000руб.,

- одноэтажный офис без ремонта площадью 500кв.м стоит 200 000руб.

Расчет

1. Определяем стоимость 1 кв.м аналогов для расчета корректировки:

- 1 аналог - 156 000 : 300 = 520 руб. за 1 кв.м.

- 2 аналог - 200 000 : 500 = 400 руб. за 1 кв.м.

2. Определяем корректировку на ремонт: 400 - 520 = -120 руб./кв.м.

2. Расчет относительной процентной корректировки

Относительная процентная корректировка рассчитывается по формуле:

$$\frac{X_{00}}{X_a} - 1 =$$

Процентная корректировка показывает - на сколько одна величина больше или меньше другой.

Если корректировка рассчитывается по 2-м аналогам, то в числитель всегда ставится значение ха-

рактеристики аналога, схожего по значению характеристики с ОО, а в знаменатель – значение характеристики аналога, отличающего от ОО. И обязательно вычитается единица. При соблюдении этого правила, мы сразу получаем корректировку с соответствующим знаком

3. Расчет относительной коэффициентной корректировки.

Относительная коэффициентная корректировка – это безразмерная величина, которая (т.е. она не обозначается какой-либо размерностью – кв.м, руб. и т.п.) рассчитывается по формуле:

$$\frac{X_{00}}{X_a} =$$

Коэффициентная корректировка показывает - во сколько раз одна величина больше или меньше другой.

Если корректировка рассчитывается по 2-м аналогам, то в числитель всегда ставится значение характеристики аналога, схожего по значению характеристики с ОО, а в знаменатель – значение характеристики аналога, отличающего от ОО.

Пример

| | Квартира | Апартаменты |
|---------|-----------------------|-------------|
| ЮВАО | 181 000 | 165 000 |
| ВАО | 169 000 | 145 000 |
| ЮЗАО | Xxx | xxx |
| | (к стоимости 1 комн.) | |
| 1 комн | 0 | |
| 2 комн | -5% | |
| 3 комн | -10% | |
| Бизнес | 150 000 | |
| Комфорт | 130 000 | |
| Эконом | 110 000 | |



| | | |
|--------------------------------|----------------------------------|--|
| | (к стоимости последующей стадии) | |
| 1 – котлован | -10% | |
| 2 – строительство не завершено | -15% | |
| 3 – дом сдан | 0% | |

Необходимо определить корректировку на количество комнат, если ОО 2-х комнатная квартира, а аналог 3-х комнатная.

Решение

Значение корректировок на количество комнат в условии заданы по отношению к 1-но комнатной квартире.

Корректировка для 2-х комнатной квартиры по отношению к 1-но комнатной: $1-0,05=0,95$

Корректировка для 3-х комнатной квартиры по отношению к 1-но комнатной: $1-0,10=0,90$

Корректировка для 2-х комнатной квартиры по отношению к 3-х комнатной: $0,95/0,9=1,06$ или в процентах $1,06-1=0,6 = 6\%$

Необходимо определить кор-

ректировку на стадию строительства, если ОО на стадии «дом сдан», а аналог – на стадии «котлован».

Решение

Значение корректировок на стадию строительства в условии заданы по отношению к стоимости последующей стадии.

Корректировка для стадии «котлован» по отношению к последующей стадии «строительство не завершено»: $1-0,10=0,90$

Корректировка для стадии «строительство не завершено» по отношению к последующей стадии «дом сдан»: $1-0,15=0,85$

Корректировка для стадии «котлован» по отношению к последующей стадии «дом сдан»: $0,90*0,85=0,765$

Корректировка для стадии «дом сдан» по отношению к последующей стадии «котлован»: $1/0,765=1,31$

4. Расчет корректирующего коэффициента, в случае если соотношение задано в виде текста.

АБСОЛЮТНАЯ КОРРЕКТИРОВКА – это корректировка, выраженная в ДЕНЕЖНЫХ ЕДИНИЦАХ. ПРИ ЕЕ РАСЧЕТЕ НА ПЕРВОЕ МЕСТО В ФОРМУЛЕ СТАВИТСЯ ЦЕНА АНАЛОГА, схожего с объектом оценки по данной характеристике, на второе место – цена аналога, отличающегося от ОО по данной характеристике. ПРИ СОБЛЮДЕНИИ ЭТОГО ПРАВИЛА, МЫ СРАЗУ ПОЛУЧАЕМ КОРРЕКТИРОВКУ С СООТВЕТСТВУЮЩИМ ЗНАКОМ

| № п/п | Определение соотношения | Соотношение | Формула для расчета | Расчет коэффициента | Корректирующий коэффициент |
|-------|---|-----------------------|----------------------------------|--|----------------------------|
| 1 | Цены в районе расположения аналога выше на 25% , чем цена объекта оценки... | $C_a > C_{oo}$ на 25% | $\frac{C_a}{C_{oo}} - 1 = 0,25$ | $C_a/C_{oo}=1+0,25$ $C_a/C_{oo}=1,25$ $C_a/1,25=C_{oo}$ $C_a*0,8=C_{oo}$ | 0,80 |
| 2 | Цены в районе расположения аналога ниже на 25% , чем цена объекта оценки... | $C_a < C_{oo}$ на 25% | $\frac{C_a}{C_{oo}} - 1 = -0,25$ | $C_a/C_{oo}=1-0,25$ $C_a/C_{oo}=0,75$ $C_a/0,75=C_{oo}$ $C_a*1,33=C_{oo}$ | 1,33 |
| 3 | Объект оценки дороже аналога на 25% | $C_{oo} > C_a$ на 25% | $\frac{C_{oo}}{C_a} - 1 = 0,25$ | $C_{oo} / C_a = 1+0,25$ $C_{oo} / C_a = 1,25$ $C_{oo} = C_a*1,25$ | 1,25 |
| 4 | Объект оценки дешевле аналога на 25% | $C_{oo} < C_a$ на 25% | $\frac{C_{oo}}{C_a} - 1 = -0,25$ | $C_{oo} / C_a = 1-0,25$ $C_{oo} / C_a = 0,75$ $C_{oo} = C_a*0,75$ | 0,75 |

ҚАЗАҚСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚАРЖЫ
МИНИСТРЛІГІ



МИНИСТЕРСТВО
ФИНАНСОВ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

БҰЙРЫҚ

ПРИКАЗ

Нұр-Сұлтан қаласы

2022 жылғы 1 тамыздағы № 772
город Нур-Султан

**«Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарды бекіту туралы»
Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің
2018 жылғы 3 мамырдағы № 501 бұйрығына өзгерістер енгізу туралы**

БҰЙЫРАМЫН:

1. «Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарды бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 3 мамыр № 501 бұйрығына (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 16900 тіркелген) мынадай өзгерістер енгізілсін:

кіріспе мынадай редакцияда жазылсын:

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 9-бабының 1-тармағына сәйкес» БҰЙЫРАМЫН:»;

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар осы бұйрыққа қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

2. Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің Бухгалтерлік есеп, аудит және бағалау әдіснамасы департаменті Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрінің мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің интернет-ресурсында орналастырылуын;

3) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрінің мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы тармақтың 1) және 2) тармақшаларында көзделген іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтердің Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің Заң қызметі департаментіне ұсынылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Қаржы вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің
орынбасары - Қаржы министрі

Е. Жамаубаев

Результаты согласования

Министерство финансов Республики Казахстан - директор ДЮС Асет Багдатович Шонов, 19.07.2022 17:42:38, положительный результат проверки ЭЦП

Министерство юстиции РК - Вице-министр юстиции Республики Казахстан Алма Кайратовна Муканова, 30.07.2022 11:55:42, положительный результат проверки ЭЦП

Результаты подписания

Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігі - Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрі Е. Жамаубаев, 01.08.2022 09:21:26, положительный результат проверки ЭЦП

Қазақстан Республикасы
Премьер-Министрінің
орынбасары - Қаржы
министрінің
2022 жылғы 1 тамыздағы
№ 772
Бұйрыққа қосымша

Қазақстан Республикасы
Қаржы министрінің
2018 жылғы 3 мамырдағы
№ 501 бұйрығымен
бекітілген

Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (бұдан әрі — талаптар) «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңына (бұдан әрі — Заң) сәйкес әзірленді және бағалау туралы есептің (бұдан әрі — есеп) нысаны мен мазмұнына, қойылатын талаптарды белгілейді.

2. Есеп бағалау жүргізу нәтижелері бойынша жасалады және Заңға, осы талаптарға мен Заңның 13-бабының 2-тармағына сәйкес бекітілген бағалау стандарттарына сәйкес ресімделген жазбаша құжатты білдіреді.

3. Активтердің жекелеген түрлері үшін Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығымен (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік

тіркеу Тізілімінде мынадай № 16971 тіркелген) бекіткен бағалау стандарттарында белгіленген қосымша талаптар қолданылады, олар есептерде көрсетіледі.

2-тарау. Есептің мазмұнына қойылатын талаптар

4. Есепте мынадай бөлімдер мен бөліктер қамтылады:

- титул парағы;
 - есептің мазмұны;
 - 1-бөлім. «Есеп туралы жалпы мәліметтер»;
 - 2-бөлім. «Жалпы ақпарат және бағалау объектісінің сипаттамасы»;
 - 3-бөлім. «Есептің есеп айырысу бөлігі»;
 - 4-бөлім. «Қорытынды бөлігі»;
- қосымшалар.

5. Титул парағында мыналар:

- 1) есептің атауы;
- 2) есептің нөмірі;
- 3) есептің жасалған күні;
- 4) объектінің атауы және орналасқан жері;
- 5) бағалау күні;
- 6) бағалау мақсаты;
- 7) бағалау нысанасы;
- 8) айқындалатын құнның түрі;
- 9) тапсырыс берушінің толық атауы немесе тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), оның нақты орналасқан жері немесе заңды мекенжайы, жеке сәйкестендіру нөмірі және (немесе) бизнес сәйкестендіру нөмірі;
- 10) бағалаушының тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), ол мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы;
- 11) заңды тұлғаның басшысының тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) және заңды тұлғаның атауы қамтылады (бағалаушы заңды тұлғамен еңбек шартын жасасқан кезде).

6. Есеп мазмұнында оның құрамына беттері көрсетіліп енгізілген бөлімдер (кіші бөлімдер) көрініс табады.

7. «Есеп туралы жалпы мәліметтер» деген 1-бөлімде мыналар:

- 1) бағалау жүргізуге негіздеме: бағалау туралы шарттың нөмірі мен жасалған күні;
 - 2) бағаланатын объектінің атауы, объектінің меншік иесін, объектінің орналасқан жерін, бағаланатын құқықтарын, бағалау түрін, бағаланатын мүліктің сәйкестігін және айқындалатын құнның түрін көрсете отырып, бағалауға тапсырма;
 - 3) бағалаушы туралы мәліметтер (тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), жеке сәйкестендіру нөмірі, оның орналасқан жері, «бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәліктің нөмірі мен берілген күні, ол мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасының атауы, бағалаушының немесе бағалаушы еңбек шартын жасасқан заңды тұлғаның мүліктік жауапкершілігін қамтамасыз ету туралы мәліметтер, бағалаушы еңбек шартын жасасқан заңды тұлғаның толық атауы, бизнес сәйкестендіру нөмірі, заңды мекенжайы);
 - 4) халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес бағалауды жүргізу кезінде бағалаушының пайдаланған ұйғарымы мен шектеу талаптары;
 - 5) бағалауды жүргізу кезінде пайдаланылған құжаттар тізбесі:
- бағалау қызметі саласындағы заңнама, олар алынған көздерін көрсете отырып, бағалау-

ды жүргізу кезінде пайдаланылған деректер тізбесі;

б) есепте қолданылатын негізгі терминдер мен анықтамалар қамтылады.

8. «Жалпы ақпарат және бағалау объектісінің сипаттамасы» деген 2-бөлімде мыналар:

1) бағалау объектісі тексерілген күні (материалдық объектілер үшін);

2) бағалау объектісінің құрамы, негізгі сипаттамалары, мақсаты, ағымдағы пайдаланылуы мен жай-күйі;

3) бағалау объектісі орналасқан жердің сипаттамасы (материалдық объектілер үшін);

Бизнесті, бизнеске қатысу үлестерін, бағалы қағаздарды және басқа да материалдық емес объектілерді (олар бойынша бұл қажет) бағалау мақсатында есепте бағалауға тапсырыс беруші/компанияның меншік иесі ұсынған ақпарат, Қазақстан Республикасының ресми статистикалық ақпараты және бағалау объектісінің нарықтық құнын айқындау кезінде пайдаланылатын халықаралық көздер негізінде жасалған талдамалық деректер қосымша көрсетіледі. Талдауды жүргізу мүмкін болмаған/орынсыз болған кезде бағалаушы негіздемені есепте көрсетеді.

9. «Есептің есеп айырысу бөлігі» деген 3-бөлімде мыналар:

1) бағалау әдіснамасы және осы есепте қолданылған тәсілдер мен әдістерді таңдау негіздемесі;

2) таңдалған тәсілдерді/әдістерді қолдана отырып, орындалған бағалау процесінің сипаттамасы және есеп айырысулар;

3) «Бағалау нәтижелерін келісу» деген бөлім қамтылады.

Бірнеше тәсілдер мен оларға сәйкес келетін әдістерді қолданған кезде бағалаушы тәсілдер шеңберінде де, сол сияқты бір тәсілдің әдістері шеңберінде де:

есепте қалғандарын пайдаланудан уәжді бас тарту келтіре отырып, алынған нәтижелердің біреуін таңдайды немесе нәтижелерді келісу рәсімін пайдаланады (екі рет бір-бірінен өзгеше болмайтын екі және одан да көп тәсілдер/әдістерді пайдаланған кезде).

10. «Есептің қорытынды бөлігі» деген 4-бөлімде объекті құнының шамасы туралы жиынтық қорытынды қамтылады.

Бағалау объектісі құнының жиынтық шамасы Қазақстан Республикасының ұлттық валютасында көрсетіледі және сомасын жақшада таратып жаза отырып, теңгемен көрініс табады (егер Тапсырыс берушімен жасалған бағалау жүргізу шартымен өзгеше келісілмесе).

Бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау объектісі құнының жиынтық шамасы, егер бағалау туралы есеп жасалған күннен бастап бағалау объектісімен мәміле жасалған күнге немесе жария оферта ұсынылған күнге дейін өткен уақыт алты айдан аспайтын болса, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше белгіленбесе, бағалау объектілерімен мәміле жасасу мақсаттары үшін ұсынымды болып танылады.

Бұл ретте, жасалған күнінен бастап бір жылдан аспайтын уақыт өткен ипотекалық шартты жасасу кезінде, сондай-ақ кепілге берілген мүлікті өткізу кезінде қамтамасыз ету болып табылатын мүлікті бағалау туралы есеп атқарушылық іс жүргізу шеңберінде танылады.

11. Есепке қосымшаларда мыналар қамтылады:

1) бағалау объектісін тексеру актісі (тексеру актісі материалдық объектілер үшін жасалды), онда бағаланатын объектіні тексеру күні, бағалау объектісінің мекенжайы, бағаланатын объектінің негізгі сипатының сипаттамалары, бағалау объектісін және бағалаушы, бағалаудың тапсырыс берушісі және үшінші тұлғалар қол қойған оның нақты жай-күйін (бар болған және тексеруде қатысқан кезде) толығымен сәйкестендіруге мүмкіндік беретін өзге де ақпарат. Қол қоюдан бас тартқан кезде, бағалаушы фактіні тексеру актісінде тіркейді;

2) бағалау объектісінің фотосуреттері (тек жылжымайтын мүлік, көлік, жабдық және басқа да материалдық объектілер үшін);

3) интернет желісінен алынған ұқсас объектілердің бағалары туралы мәліметтер мен хабарландыруларға сілтемелер қамтылған компьютердің жұмыс үстелінің фотосуреттері (скриншот);

4) есеп айырысу кестелері (олар бар болса) және/немесе егер есепте келтірілмесе;

5) кәсіпорын активтерінің тізбесі және олардың нарықтық құны бар (қажет болса) кестелер;

6) бастапқы деректерді растайтын құжаттар.

12. Егер:

тапсырыс беруші бағалау объектісіне, сондай-ақ бағалауды жүзеге асыру үшін қажетті құжаттамаға толық көлемде қолжетімділіктен бас тартқанда;

тапсырыс беруші бағалауды жүзеге асыру үшін қажетті қосымша мәліметтерді ұсынудан бас тартқанда;

үшінші тұлғалар мемлекеттік құпияларды, коммерциялық және заңмен қорғалатын өзге де құпияны құрайтын мәліметтерді қоспағанда, бағалау нәтижелерінің дұрыстығына айтарлықтай әсер ететін бағалау жүргізу үшін қажетті жазбаша немесе ауызша нысандағы ақпаратты беруден бас тартқанда бағалаушы мәліметтерді есепте көрсетеді.

3-тарау. Есеп нысанына қойылатын талаптар

13. Бағалау туралы есеп нөмірленеді, байланады, оған бағалаушы қол қояды және оның мөрімен (ол болған кезде) бекемделеді, ал бағалаушы заңды тұлғамен еңбек шартын жасасқан кезде, бағалау туралы есепті заңды тұлғаның басшысы бекітеді және ол заңды тұлғаның мөрімен (ол болған кезде) бекемделеді.

14. Ипотекалық шартты жасасу кезінде, сондай-ақ кепілге берілген мүлікті өткізу кезінде қамтамасыз ету болып табылатын мүлікті бағалау туралы есепке өзгерістер мен/немесе толықтырулар қағаз тасығышта енгізілген кезде, бағалаушы негіздемесін көрсете отырып, қаржылық есептілік депозитарийінде орналастырылған есепке тиісті өзгерістер мен/немесе толықтырулар енгізеді.

15. Бағалаушы есепке өзгерістер мен/немесе толықтырулар енгізген кезде есептің нөмірі мен күні өзгеріссіз қалады.

Результаты согласования

Министерство финансов Республики Казахстан - директор ДЮС Асет Багдатович Шонов, 19.07.2022 17:42:38, положительный результат проверки ЭЦП

Министерство юстиции РК - Вице-министр юстиции Республики Казахстан Алма Кайратовна Муканова, 30.07.2022 11:55:42, положительный результат проверки ЭЦП

Результаты подписания

Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігі - Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары - Қаржы министрінің Е. Жамаубаев, 01.08.2022 09:21:26, положительный результат проверки ЭЦП

О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 16900) следующие изменения:

преамбулу изложить в следующей редакции:

«В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» ПРИКАЗЫВАЮ:»;

Требования к форме и содержанию отчета об оценке, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту методологии бухгалтерского учета, аудита и оценки Министерства финансов Республики Казахстан в установленном законодательном Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства финансов Республики Казахстан;

3) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Департамент юридической службы Министерства финансов Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1) и 2) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра финансов Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Заместитель Премьер-
Министра - Министр
финансов Республики
Казахстан

Е. Жамаубаев

Результаты согласования

Министерство финансов Республики Казахстан - директор ДЮС Асет Багдатович Шонов, 19.07.2022 17:42:38, положительный результат проверки ЭЦП

Министерство юстиции РК - Вице-министр юстиции Республики Казахстан Алма Кайратовна Муканова, 30.07.2022 11:55:42, положительный результат проверки ЭЦП

Результаты подписания

Министерство финансов Республики Казахстан - Заместитель Премьер-Министра - Министр финансов Республики Казахстан Е. Жамаубаев, 01.08.2022 09:21:26, положительный результат проверки ЭЦП

Приложение к приказу
Заместителя Премьер-Министра -
Министра финансов Республики Казахстан
от 1 августа 2022 года
№ 772

Утверждены
приказом Министра финансов
Республики Казахстан
от 3 мая 2018 года № 501

Требования к форме и содержанию отчета об оценке

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – требования) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон) и устанавливают требования к форме и содержанию отчета об оценке (далее – отчет).

2. Отчет составляется по результатам проведения оценки и представляет собой письменный документ, оформленный в соответствии с Законом, настоящими требованиями и стандартами оценки, утвержденными согласно пункту 2 статьи 13 Закона.

3. Для отдельных видов активов применяются дополнительные требования, установленные в стандартах оценки, утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 16971), которые указываются в отчетах.

Глава 2. Требования к содержанию отчета

4. Отчет содержит следующие разделы и части:

титульный лист;
содержание отчета;
Раздел 1. «Общие сведения об отчете»;
Раздел 2. «Общая информация и описание объекта оценки»;
Раздел 3. «Расчетная часть отчета»;
Раздел 4. «Заключительная часть»;
приложения.

5. Титульный лист содержит:

- 1) наименование отчета;
- 2) номер отчета;
- 3) дату составления отчета;
- 4) наименование и местонахождение объекта;

- 5) дату оценки;
- 6) цель оценки;
- 7) назначение оценки;
- 8) вид определяемой стоимости;
- 9) полное наименование или фамилию, имя, отчество (при его наличии) заказчика, его фактическое местонахождение или юридический адрес, индивидуальный идентификационный номер и (или) бизнес-идентификационный номер;
- 10) фамилию, имя, отчество (при его наличии) оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является;
- 11) фамилию, имя, отчество (при его наличии) руководителя и наименование юридического лица (при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом).

6. Содержание отчета отражает включенные в его состав разделы (подразделы) с указанием страниц.

7. Раздел 1 «Общие сведения об отчете» содержит:

- 1) основание для проведения оценки: номер и дату заключения договора об оценке;
- 2) задание на оценку с указанием наименования оцениваемого объекта, собственника объекта, местонахождения объекта, оцениваемых права, вида оценки, идентификации оцениваемого имущества и вида определяемой стоимости;
- 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, бизнес-идентификационный номер, юридический адрес);
- 4) допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, 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.

8. Раздел 2 «Общая информация и описание объекта оценки» содержит:

- 1) дату осмотра объекта оценки (для материальных объектов);
 - 2) состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки;
 - 3) описание местоположения объекта оценки (для материальных объектов);
- В целях оценки бизнеса, долей участия в бизнесе, ценных бумаг и прочих нематериальных объектов (по которым это необходимо) в отчете дополнительно указываются аналитические данные, составленные на основе информации предоставленной заказчиком оценки/собственником компании, официальной статистической информации Республики Казахстан и международных источников, которые используются при определении рыночной стоимости объекта оценки. При невозможности/нецелесообразности проведения аналитики, оценщик отражает обоснование в отчете.

9. Раздел 3 «Расчетная часть отчета» содержит:

- 1) методологию оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете;
- 2) описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов;
- 3) раздел «Согласование результатов оценки».

При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода:

выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

10. Раздел 4 «Заключительная часть отчета» содержит итоговое заключение о величине стоимости объекта.

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, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

11. Приложения к отчету содержат:

- 1) акт осмотра объекта оценки (акт осмотра составляется для материальных объектов), содержащий дату осмотра, 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 (при их наличии и участии в осмотре). При отказе от подписи, оценщик фиксирует факт в акте осмотра;
- 2) фотографии объекта оценки (только для недвижимого имущества, транспорта, оборудования и других материальных объектов);
- 3) фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет;
- 4) таблицы расчетов (при их наличии) и/или если не приведены в отчете;
- 5) таблицы с перечнем активов предприятия и их рыночной стоимостью (при необходимости);
- 6) документы, подтверждающие исходные данные.

12. В отчете оценщиком указываются сведения, 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 письменной или устной форме в представлении информации, необходимой для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки.

Глава 3. Требования к форме отчета

13. Отчет об оценке пронумеровывается, прошнуровывается, подписывается оценщиком и скрепляется его печатью (при наличии), а при заключении оценщиком трудового договора с юридическим лицом отчет об оценке утверждается руководителем юридического лица и скрепляется печатью юридического лица (при наличии).

14. При внесении изменений и/или дополнений в отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества на бумажном носителе, оценщик вносит соответствующие изменения и/или дополнения в отчете, размещенном в депозитарии финансовой отчетности, с указанием обоснования.

15. При внесении изменений и/или дополнений оценщиком в отчет номер и дата отчета остаются неизменными.

Результаты согласования

Министерство финансов Республики Казахстан - директор ДЮС Асет Багдатович Шонов, 19.07.2022 17:42:38, положительный результат проверки ЭЦП

Министерство юстиции РК - Вице-министр юстиции Республики Казахстан Алма Кайратовна Муканова, 30.07.2022 11:55:42, положительный результат проверки ЭЦП

Результаты подписания

Министерство финансов Республики Казахстан - Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан Е. Жамаубаев, 01.08.2022 09:21:26, положительный результат проверки Э

Процесс проведения корректировок

Сравнение характеристик аналогов и оцениваемого объекта позволяет выявить отличия, которые влияют на цену и, следовательно, требуют ее изменения. Для правильного моделирования стоимости объекта оценки необходимо идентифицировать вид корректировки, рассчитать ее величину и правильно скорректировать цены аналогов. Вид применяемой поправки влияет на порядок ее расчета и процесс корректировки.

Корректировки вносятся с учетом позиций сравнения, перечисленных выше. В той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемое имущество.

Основное правило внесения корректировок заключается в том, что при корректировке фактических цен продаж сопоставимых объектов поправки производятся от объекта сравнения (ОС) к оцениваемому объекту (ОО).

Форма внесения поправок может быть:

- в абсолютных величинах (рублях, долларах, евро);
- процентах от стоимости сравниваемых объектов;
- долях единицы (используется реже).

Денежные поправки, или поправки, выраженные в деньгах, — это суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи каждого сопоставимого объекта.

Денежные абсолютные поправки изменяют на определенную

сумму цену аналога в целом. Это стоимостная поправка, величина которой не зависит от количества единиц сравнения. Эта поправка делается к цене аналога в целом.

Пример абсолютных денежных поправок: поправка на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (гараж, бассейн, парковка и т.д.).

Денежные относительные поправки изменяют на определенную сумму цену единицы сравнения аналога. Общая величина (сумма) корректировок, применяемых к цене единицы сравнения, для объекта в целом зависит от количества единиц сравнения.

Пример относительных денежных поправок: поправка на косметический ремонт; поправки, рассчитанные методом корреля-

ционно-регрессионного анализа.

Процентные ставки изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога. Процентная поправка может вноситься как в цену аналога в целом, так и в цену единицы сравнения аналога. Общая величина поправки к объекту в целом не зависит от количества единиц сравнения. Процентные поправки, как правило, пересчитывают-



Ведущие эксперты СМАО анализируют изменения, происходящие в мире, Российской Федерации, на локальных рынках и оперативно разрабатывают рекомендации для оценщиков исходя из текущей ситуации и тенденций краткосрочного периода.





Метод анализа парных продаж позволяет рассчитать поправку на основе сравнения цен объектов, имеющих заданное расхождение в характеристиках. Парной продажей называется продажа двух объектов, сходных по параметрам во всем, кроме одной характеристики, на которую необходимо рассчитать корректировку.

1) анализ парных продаж — две рыночные продажи сравниваются, чтобы определить корректировку для одного элемента сравнения и его вклад в стоимость (две продажи, отличающиеся лишь по одному элементу сравнения);

2) статистический анализ — Когда большой объем данных дает возможность вычислить стоимостное значение корректировки;

3) графический анализ — например, расчет стоимости земельных участков при приближении к городской черте;

4) трендовый анализ — выявление тенденций рынка на основе анализа большого объема рыночной информации; отслеживание тенденций рынка по какимлибо параметрам;

— значительно хуже,
— много хуже.

Качественная классификация такого рода часто используется в комбинации с количественными методами;

2) метод общей группировки — когда на активном рынке есть много аналогичных продаж с узким разбросом цен, например участки в садоводстве. Оценщик не производит отдельные корректировки, а сравнивает объект недвижимости в целом, чтобы определить, лучше он или X5e каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная группировка. Таким образом, отпадает необходимость отдельно рассматривать каждую черту;

3) метод персональных интервью — применяется для активного рынка и несложных объектов и заключается в беседах со специалистами (юристами, районными архитекторами, управляющими и др.);

4) метод экспертных оценок (ранговый анализ) и др.

При проведении корректировок следует руководствоваться следующими правилами:

— если суммарная поправка меньше 5%, то ею можно пренебречь;

— если суммарная поправка больше 25%, то следует исключить из рассмотрения этот объект сравнения и подобрать более сопоставимый, если это возможно;

Метод анализа парных продаж позволяет рассчитать поправку на основе сравнения цен объектов, имеющих заданное расхождение в характеристиках. Парной продажей называется продажа двух объектов, сходных по параметрам во всем, кроме одной характеристики, на которую необходимо рассчитать корректировку. Сравнение цен позволяет рассчитать величину корректировки и применять ее для других объектов конкретного сегмента рынка.

5) анализ вторичных (косвенных) данных, описывающих не сопоставимые сделки, а общие данные рынка с указанием источника информации;

6) анализ чувствительности, затрат, капитализация арендных различий и др.

К качественным методам относятся:

1) относительный сравнительный анализ — качественный классификационный анализ относительного сходства сравниваемых объектов без вычисления точных корректировок, а с использованием стандартных терминов качества, например качественной шкалы вида:

— много лучше,
— значительно лучше, — не-много лучше,
— равный,
— немного хуже,



ся в денежные значения, которые прибавляют или вычитают из цены объекта-аналога.

Процентные поправки делают-ся на местоположение, износ, время продажи.

Процентные поправки используются, когда трудно определить точные суммы денег, но рыночные данные говорят о существовании процентных различий.

Особое внимание следует обращать на знаки. Например, когда сопоставимый объект уступает оцениваемому, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, если бы обладал более высокими характеристиками объекта оценки. Величина поправки принимается исходя из того, как различия между сравниваемыми объектами будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая черта объекта стоит не столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а столько, сколько она добавляет к общей рыночной стоимости имущества, то есть оценивается ее вклад.

Таким образом, величина корректировки — это характеристика реакции рынка на вклад рассматриваемого компонента в стоимость объекта недвижимости.

Процесс внесения поправок состоит из следующих шагов:

1) идентификация (определение) элементов сравнения, которые влияют на стоимость объекта оценки;

2) сопоставление элементов сравнения в каждом конкретном случае и измерение различия между каждым объектом сравнения и объектом оценки (например, в процентах);

3) определение чистой (суммарной) поправки для каждого объекта сравнения и корректировка его цены продажи;

4) проведение анализа откорректированных стоимостей всех объектов сравнения и вывод относительно рыночной стоимости

объекта оценки.

При проведении анализа в п. 4 используются следующие понятия теории и практики статистических методов:

— среднее арифметическое выборки;

— медиана — среднее значение возрастающей последовательности величин выборки;

— мода — наиболее часто встречающееся значение среди показателей.

Итак, на кумулятивной основе корректировки проводятся в том случае, если оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие.

Последовательность действий при этом:

— определяются поправки в процентах по каждой характеристике;

— каждая поправка прибавляется (вычитается) из 100% и делится на 100%;

— полученные поправочные коэффициенты перемножаются между собой;

— цена продажи сопоставимого объекта умножается на итоговый поправочный коэффициент.

На независимой (плюс/минус) основе корректировки проводятся тогда, когда точно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректировочные характеристики независимо друг от друга.

Последовательность действий в этом случае:

— определяются поправки в процентах по каждой характеристике;

— суммируются их процентные

Особое значение в описываемых условиях приобретает понимание целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, поскольку понимание уровня неопределенности невозможно без анализа потенциального воздействия результата оценки на решения предполагаемых пользователей.

значения (с учетом знаков);

— цена продажи сопоставимого объекта умножается на суммарный процент;

цена продажи сопоставимого объекта корректируется на полученную величину с учетом знака сложением или вычитанием.

Все методы расчета корректировок можно разделить на две категории:

- 1) количественные;
- 2) качественные.

Одним из признаков разделения служит соотношение количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если, количество аналогов к больше или равно количеству и ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются количественные методы.

Если количество аналогов к меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы.

К количественным методам относятся:



Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными.

Следует сделать одно важное замечание. Определение рыночной стоимости одним из своих условий предполагает наличие открытого и конкурентного рынка. Поскольку рынок недвижимости в российской действительности таковым не является, а информационный рынок для некоторых сегментов рынка недвижимости является не только непрозрачным, но и вовсе закрытым, оценщик вынужден использовать не только информацию по сделкам, но и данные о ценах предложений к продаже.

Относительный сравнительный анализ заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Метод применяется в условиях, когда невозможно произвести анализ парного набора данных.

Как следует из определения, метод применяется для сравнения только характеристик объектов, корректировки по первой группе элементов сравнения уже должны быть проведены.

Таким образом, чтобы оценить объект, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики аналогов. Для этого необходимо оценить качественные характеристики объектов.

Оценка качества объектов представляет собой процесс измерения (приписывания качественным характеристикам объекта чисел в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным

показателям (признакам). В это определение включены три понятия — характеристика, показатель и процедура сравнения.

Если уровни фактора можно выразить количественно (в рублях, долларах, процентах, квадратных метрах и т.д.), то такой фактор называется количествен-

ным, если же уровни фактора нельзя выразить конкретным числом, то такой фактор называют качественным.

Примером количественного фактора может служить такая характеристика недвижимости, как площадь объекта, а качественным — его состояние. Конечно, состояние здания можно выразить в проценте износа по данным технической инвентаризации, но целый ряд объектов, например земельные участки, с точки зрения оценки не изнашиваются, однако могут весьма отличаться качеством по форме, возможности доступа и т.д.

Факторы также можно условно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными.

Площадь объекта в этой градации выглядит как непрерывный фактор. К дискретным факторам можно отнести наличие балкона в квартире (нет, один, два).

Все это приводит к выделению неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов.

Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные (шкалы наименования или классификации);
- порядковые;
- интервальные;
- шкалы отношений;

Номинальные шкалы используются для описания принадлежности объектов к определенным классам. Всем объектам одного класса присваивается одно и то же число. Факторы в этом случае формализуются в виде бинарных оценок двух уровней: 0 и 1. Такую шкалу еще называют бинарной.

Порядковые шкалы позволяют установить равноценность и до-

минирование. Числа (коды) позволяют только определять порядок следования объектов и не дают возможности сказать, на сколько или сколько раз один объект предпочтительнее другого. Простейший пример кодирования по такой шкале: лучше, хуже, равноценно.

Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объектов. Простейший пример — измерение износа здания в процентах. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения «на сколько лучше» и «на сколько хуже».

Шкала отношений — частный случай шкалы интервалов, когда за точку отсчета принимается 0. При таком кодировании отношение любых двух точек шкалы не зависит от единицы измерения. Следовательно, эта шкала позволяет определять отношения «во сколько раз лучше» или «во сколько раз хуже».

К менее употребимым шкалам относятся такие разновидности шкалы интервалов, как шкала разностей (единичный масштаб) и абсолютная шкала (нулевая точка отсчета и единичный масштаб).

Необходимо отметить, что в результате того или иного оценивания возникает необходимость качественного и количественного сравнения факторов между собой. Несоизмеримость факторов между собой объясняется, как правило, не только и не столько различными единицами измерения, но и тем, что каждый фактор, выражая определенное свойство, одновременно является оценкой отношения экспертов к этому свойству.

Если необходимо принять решение с учетом многих факторов, то все их многообразие, как пра-

вило, приводит к однозначной комплексной оценке, причем наиболее распространенной и удобной является денежная оценка.

Довольно часто в оценочной практике применяют анализ данных рыночной статистики. Чаще всего используется корреляционно-регрессионный анализ. При его применении можно получить неплохие результаты при наличии хорошей базы данных. В то же время эффективность метода в значительной степени связана с количеством элементов сравнения: чем большее количество факторов влияет на цену объекта недвижимости, тем более представительной должна быть база данных.

Основу экспертного метода составляет субъективное решение оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%.

Последовательность, в которой вносятся поправки к сопоставимым объектам, определяется на основе анализа рыночной информации о сделках.

Следует сделать одно важное замечание. Определение рыночной стоимости одним из своих условий предполагает наличие открытого и конкурентного рынка. Поскольку рынок недвижимости в российской действительности таковым не является, а информационный рынок для некоторых сегментов рынка недвижимости является не только непрозрачным, но и вовсе закрытым, оценщик вынужден использовать не только информацию по сделкам, но и данные о ценах предложений к продаже. Однако цены продаж и цены предложений, как это известно, из ценообразования, отличаются компонентой на уторговывание, торговой наценкой, наценке посредника и пр. Часто совокупная

величина этих надбавок известна в процентах к цене продажи из анализа рынка (и ее знают риелторы), или оценщик ее может отследить по изменению данных листинга. Поэтому следует учесть эту разницу до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Отнесение этой процедуры к поправкам на условия продажи или на рыночные условия методологически неверно, поскольку она не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки.

Последовательные корректировки

Корректировка на передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, могут привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться



частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных ограничений может привести к уменьшению стоимости объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Отличие качества права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует

Расчет поправки на финансирование может выполняться различными способами. Один из них — использование процедуры дисконтирования. Этот способ используется, как правило, когда продавец финансирует ипотечный кредит с процентной ставкой ниже рыночной.

запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В этом случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно учесть только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

Проведение корректировки по составу прав собственности — достаточно сложная проблема вследствие недостаточности; а порой и недоступности необходимой правовой информации, определяющей юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. По-

этому в отечественной практике при применении сравнительного подхода оценщики, как правило, подбирают ряд сравниваемых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности.

Корректировка на условия финансирования. Нормальные условия финансирования — это когда финансирует сделку только одна сторона — покупатель. Для современной России на рынке жилой недвижимости характерна оплата сделки наличными.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны следующие варианты:

1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства, и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости), считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Платеж в рассрочку (по частям) также представляет собой вариант льготирования продавцом покупателя.

Расчет поправки на финансирование может выполняться различными способами. Один из них — использование процеду-



ры дисконтирования. Этот способ используется, как правило, когда продавец финансирует ипотечный кредит с процентной ставкой ниже рыночной.

Дисконтирование денежных потоков для расчета поправок на финансирование может также учитывать возможность оплаты шаровым платежом.

Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину.

необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К этим элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствующий рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной

обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Корректировка на рыночные условия. Изменение рыночных условий, связанных с изменениями соотношения спроса и предложения, требует проведения корректировки на дату продажи.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту Оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Независимые корректировки

Корректировка на местоположение. Местоположение имеет решающее значение, особенно для коммерческой недвижимости.

К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района распо-

ложения объекта как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием ситуативности объекта (или его экономическое местоположение).

3. Транспортная: и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок методами сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Корректировка на физические характеристики объекта. Физическими характеристиками обладают и земельный участок, и улучшения.

К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, хол-

мов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления фунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и норм этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

В состав важных факторов вклю-

Наличие или перспектива получения государственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину.

чены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Кроме характеристик собственно строения существенными оказываются и характеристики окружения; тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании

сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе Данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование методов корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на

капитал, вложенный в новое строительство.

Корректировка на экономические характеристики объекта. Корректировка на экономические характеристики объекта используется в первую очередь для объектов, приносящих доход, чтобы сравнивать качество, стабильность и риск денежных потоков.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

Исследование рынка земельных участков

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка индивидуального жилья приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО

«Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание четкой структуры факторов, удобной в пользовании профессионалами: риэлторам при сравнении объектов и удобства работы с клиентами, аналитикам для использования данных с целью факторного анализа рынка, оценщикам при применении метода сравнения продаж и в частности при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7 для г.Омска и Омской области.

Методология исследования

Данное исследование является комбинированным по способу получения данных. Основной пул корректировок определен статистической обработкой экспертных мнений специалистов – профессиональных участников рынка недви-

жимости: оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил 7 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования. Кроме экспертных оценок, также применены нормативные показатели (в части технического состояния объекта оценки) – шкала определена на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

Данное исследование учитывает опыт и методологические основы, наработанные в ходе проведения исследований Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости, начиная с 2011 г., учитывая также самые современные разработки рабочей группы по исследованию рынка недвижимости Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков.

Ценообразование недвижимости – это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке, в т.ч. путем их взаимодей-

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость



ствия, основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и структуре ценообразующих факторов.

Принципы ценообразования – постоянно действующая структура формирования цены объектов на рынке, определенная на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики, и прежде всего закона стоимости, законов спроса и предложения.

Выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

§ *Субъективный (субъектный) принцип* – принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями.

§ *Принцип факторного ценообразования* – принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определенных показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта.

Основной принцип построения шкалы каждого фактора в соответствии с Федеральными стандартами оценки №2,3,7 заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наихудшего по потребительским свойствам до наилучшего и соответственно от наименьшей

к наибольшей цене. Для каждого ценообразующего фактора определено состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка.

Эталонный (типичный) объект – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов.

Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сравнивая объекты недвижимости, эксперты выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов.

§ экономические (мезолокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.

§ межвидовые – факторы, учи-

Важно указывать достоверную дату продажи, так как законодательство предусматривает, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана действительной для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

тывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.

§ объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется производением цены и соответствующего коэффициента. Корректировки представлены в табличном виде.

Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене. Представление корректировок произведено в матричном виде, и рекомендуется к применению.

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать достаточное для оценки количество объек-

тов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а, д п. 22 ФСО №7). Однако на неактивных рынках, в том числе при оценке на ретроспективу или для специфичных объектов недвижимости количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) эксперты рекомендуют рассматривать все oferty, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3.

Если в отношении характеристик в офerte, информация отсутствует, то по шкале значений ценообразующего фактора, для аналога устанавливается типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Наиболее типичное значение в экономической шкале фактора определено в размере коэффициента 1,00 и выделено шрифтом в таблицах.

Описание сегмента рынка

Определение сегментов и подсегментов рынка земельных участков, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО №7)» произведено на основе Единой системы типизации и клас-

сификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>).

В рамках данного сегмента рассматриваются участки, наиболее активных на открытом рынке недвижимости категорий земельных участков - расположенные в границах земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

§ ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)

§ ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)

§ ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

§ ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

При этом в населенных пунктах вне областного центра, основным видом разрешенного использования является ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство), а фонд коммерческой недвижимости формируется преимущественно за счет данного вида разрешенного использования либо в рамках строительства объектов жилого назначения, где разрешено размещение некоторых видов бизне-

са, либо путем перевода в другие виды разрешенного использования, соответствующие фактическому использованию и градостроительным нормативам.

Земли сельскохозяйственного назначения, исходя из рыночных данных, формируют следующие группы различных назначений (подсегменты):

§ Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (Земли с/х (луга, пастбища и т.д.))

§ Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур (Земли с/х производства)

§ Земли, предназначение для размещения объектов предприятий переработки сельскохозяйственной продукции., имеют схожие характеристики и тенденции развития с категорией «земли промышленности» и видом разрешенного использования ВРИ 9 в границах земель населенных пунктов (земли с/х переработки)

§ Земли, имеющие потенциал использования под дачное, жилищное строительство (Земли с/д под ИЖС, дачи).

§ Земли, имеющие потенциал использования под размещение объектов придорожного сервиса (в том числе предприятий торговли, общественного питания, мест временного размещения), с возможностью перевода земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения (Земли с/х с коммерческим потенциалом).

I. Экономические характеристики

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки - поправки, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

В состав мезолокальных факторов включены следующие показатели:

- § уторговывание;
- § типичный период экспозиции;
- § расходы на продажу объекта
- § тип сделки;
- § доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости;
- § коэффициент дисконтирования;
- § ставка капитализации;
- § валовый рентный мультипликатор.

В исследование включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика факторы рынка изучаемого сегмента. Для каждого фактора определены диапазоны его влияния, а также наиболее типичное значение, которое соответствует состоянию наибольшего количества объектов на рынке. Экономические корректировки, как правило, применяются к полной цене объекта.

1.1 Уторговывание

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Размер корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка

Таблица 1. Уторговывание для объектов различных видов

| Вид объекта | Наиболее типичное значение, % | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
|---|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 17,5 | 5 | 30 |
| ВРИ 5,6,7,8,17 | 12,5 | 5 | 20 |
| ВРИ 1 | 12 | 5 | 20 |
| ВРИ 2,4 | 10 | 3 | 20 |
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.) | 22,5 | 15 | 30 |
| Земли с/х-производства, переработки | 20 | 12 | 30 |
| Земли с/х под дачи, ИЖС | 15 | 10 | 20 |
| Земли с/х с коммерческим потенциалом | 18 | 10 | 25 |

1.2 Ликвидность объектов

Ликвидность - это возможность продать объект в минимальные сроки и по наиболее выгодной цене, то есть ликвидность – это показатель скорости оборота недвижимости на рынке.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций “Оценка имущественных активов для целей залога” “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного собственного капитала для целей залога” (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCR>) ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 2. Показатели ликвидности

| Низкая | | Средняя | | | Высокая | |
|--------------|-----------|----------|---------|---------|---------|-----------|
| более 24 мес | 12-24 мес | 9-12 мес | 6-9 мес | 3-6 мес | 1-3 мес | до 1 мес. |

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО №2).

Ликвидность может быть определена рядом показателей:

1.2.1 Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций “Оценка имущественных активов для целей залога” “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога” (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCR>) ликвидность имеет следующие градации:

1.2.2 Тип сделки

Корректировка на тип сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки.

§ Срочная продажа – сделка, предполагающая

Таблица 3. Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества

| Вид объекта | более 24 мес | 18-24 мес | 12-18 мес | 9-12 мес | 6-9 мес | 3-6 мес |
|--|--------------|-----------|-----------|----------|---------|---------|
| ВРИ 3,9,13 | | | x | x | x | x |
| ВРИ 5,6,7,8,17 | | | | x | x | x |
| ВРИ 1 | | | | x | x | x |
| ВРИ 2,4 | | | | x | x | x |
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.) | x | x | x | x | | |
| Земли с/х-производства | | | x | x | x | |

Таблица 4. Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества

| Вид объекта | Наиболее типичный период экспозиции, мес | Минимальное значение, мес. | Максимальное значение, мес. |
|---|--|----------------------------|-----------------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 10 | 4 | 18 |
| ВРИ 5,6,7,8,17 | 7 | 3 | 12 |
| ВРИ 1 | 7 | 3 | 12 |
| ВРИ 2,4 | 5,5 | 3 | 12 |
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.) | 15 | 9 | 36 |
| Земли с/х-производства, переработки | 12 | 6 | 18 |
| Земли с/х под ИЖС, дачи | 6 | 3 | 12 |
| Земли с/х с коммерческим потенциалом | 9 | 3 | 15 |

быструю, ускоренную продажу со значительным снижением срока экспозиции объекта на рынке. Размер скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта (R_n) определяет снижение сроков экспозиции для попадания в интервал высокой ликвидности (1-3 мес.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта.

1.2.3 Расходы на продажу

Таблица 5. Скидка на срочную продажу объектов

| Вид объекта | Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Рл)), % |
|--------------------------------------|---|
| ВРИ 3,9,13 | 27 |
| ВРИ 5,6,7,8,17 | 22 |
| ВРИ 1 | 22 |
| ВРИ 2,4 | 15 |
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.) | 50 |
| Земли с/х-производства, переработки | 30 |
| Земли с/х под ИЖС, дачи | 25 |
| Земли с/х с коммерческим потенциалом | 25 |

Расходы на продажу объекта (Рп) – это отражение затрат на реализацию объекта: Подготовка документации на объект к сделке, в т.ч. юридическое сопровождение сделки и подготовка договора;

§ комиссионные риэлторам;

§ услуги нотариуса;

§ государственная пошлина при регистрации;

§ страхование и т.д.

Данный показатель участвует в расчете ликвидационной стоимости объекта. Услуги специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, зачастую оказываются комплексно и тариф на них определяется на основе соотношения со стоимостью и сложностью самого объекта, однако, имеет определенные граничные интервалы.

Данный показатель имеет также границы в рублевом эквиваленте, определяемые разумностью затрат. По данным специалистов рынка недвижимости, работающих непосредственно в рамках сделок с недвижимостью показали, что расходы на продажу объекта находятся в диапазоне от 30 000 до 500 000 рублей для каждого объекта.

1.3 Валовой рентный мультипликатор

Таблица 6. Значение расходов на продажу объектов в процентах от стоимости объекта

| Вид объекта | Наиболее типичное значение, % | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 3 | 1 | 7 |
| ВРИ 5,6,7,17 | 4 | 1 | 7 |
| ВРИ 1 | 2 | 1 | 7 |
| ВРИ 2,4 | 2 | 1 | 7 |
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.) | 10 | 1 | 50 |
| Земли с/х-производства, переработки | 10 | 1 | 30 |
| Земли с/х под ИЖС, дачи | 5 | 1 | 30 |
| Земли с/х с коммерческим потенциалом | 10 | 1 | 30 |

Валовой рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объекта недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

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

1.4 Коэффициент капитализации (Текущая доходность)

Таблица 7. Значение Валового рентного мультипликатора по данным исследования

| Вид объекта | Наиболее типичное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
|--------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 25 | 10 | 50 |
| ВРИ 5,6,7,17 | 10 | 7 | 25 |
| ВРИ 1 | 5 | 4 | 7 |
| ВРИ 2,4 | 3 | 1 | 10 |

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта

Метод прямой капитализации земельного дохода основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делении его на коэффициенты капитализации.

Таблица 8. Коэффициент капитализации для земельных участков

| Вид объекта | Наиболее типичное значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
|---------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 0,03 | 0,02 | 0,16 |
| ВРИ 5,6,7,17 | 0,05 | 0,04 | 0,15 |
| ВРИ 1 | 0,04 | 0,03 | 0,15 |
| ВРИ 2,4 | 0,03 | 0,02 | 0,15 |
| Земли с/х | 0,03 | 0,01 | 0,20 |

1.5 Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В силу недостаточной развитости рынка незастроенных земельных участков для определения ставки дисконтирования зачастую применяется метод кумулятивного построения, подразумевающий оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконтирования по данному подходу, за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данный объект оценки. Таким образом, ставка дисконтирования по модели кумулятивного построения включает:

§ безрисковую норму доходности;

§ норму доходности, покрывающую риски, характерные для оцениваемого объекта.

Так как расчет коэффициента капитализации для определения рыночной стоимости земельных участков, не содержит корректировки на норму возврата капитала (по теории оценки), итоговая ставка капитализации идентична рассчитанной ставке дисконтирования.

1.6 Доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости:

*для подсегментов с возможностью возведение объектов капитального строительства

Таблица 10. Стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости

| Вид объекта | Наиболее типичное значение, % | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 7,5 | 5 | 10 |
| ВРИ 5,6,7,17 | 12,5 | 10 | 15 |
| ВРИ 1 | 12 | 8 | 16 |
| ВРИ 2,4 | 30 | 15 | 70 |
| Земли с/х* | 10 | 2 | 15 |

II. Межвидовые корректировки

К межвидовым корректировкам могут быть отнесены в глобальном смысле различия между сегментами рынка (например, между земельными участками с различными видами разрешенного использования), а также между передаваемыми правами на объект недвижимости, как наиболее значительном различии между объектами земельных правоотношений. В рамках данного исследования учтены межвидовые различия в видах и категориях земельных участков, их правовых характеристик.

Кроме различий в рамках межвидовых корректировок, каждая характеристика также представлена в разрезе видов разрешенного использования и учитывает индивидуальное влияние фактора на каждый вид разрешенного использования.

2.1 Категория земельного участка

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Таблица 11. Физическая шкала фактора «Категория земель»

| Земли запаса | Земли водного фонда | Земли лесного фонда | Земли ООПТ | Земли пром-ти, спец. назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населённых пунктов |
|--------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------------------|--|--------------------------|
|--------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------------------|--|--------------------------|

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

§ Земли населённых пунктов

§ Земли сельскохозяйственного назначения

§ Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически и абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населённого пункта.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

| Объект-аналог | Объект оценки | Прочие категории | Земли пром-ти, спец. назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населённых пунктов |
|---------------|--|------------------|---------------------------------|--|--------------------------|
| | Прочие категории | 1,00 | 2,60 | 3,00 | 4,00 |
| | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,38 | 1,00 | 1,15 | 1,54 |
| | Земли пром-ти, спец. назначения | 0,33 | 0,87 | 1,00 | 1,33 |
| | Земли населённых пунктов | 0,25 | 0,65 | 0,75 | 1,00 |

Таким образом, например, отношение удельного показателя (за 1 кв.м.) рыночной стоимости земельного участка категории земель населённых пунктов (УП РС н.п.) к земельному участку категории земель сельскохозяйственного назначения (УП РС с.х.) составляет:

$$\frac{\text{УП РС н. п.}}{\text{УП РС с. х.}} = 1,54$$

2.2 Вид разрешенного использования (ВРИ)

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населённых пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населённых пунктов.

| № ВРИ | Наименование ВРИ |
|--------|--|
| 1 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. |
| 2 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки. |
| 3 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок. |
| 4 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества. |
| 5 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. |
| 6 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц. |
| 7 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. |
| 8 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. |
| 9 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. |
| 10 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. |
| 11 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов. |
| 12 ВРИ | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте. |

| | |
|--------|---|
| 13 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. |
| 14 ВРИ | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами. |
| 15 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. |
| 16 ВРИ | Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные. |
| 17 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. |

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице 14 представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

| Объект оценки | ВРИ 3,9 | ВРИ 2,4 | ВРИ 1 | ВРИ 5,7 |
|---------------|---------|---------|-------|---------|
| Объект-аналог | | | | |
| ВРИ 6,8,17 | - | - | - | 1,50 |
| ВРИ 3,9 | 1,00 | - | - | 1,50* |
| ВРИ 2,4 | - | 1,00 | 1,30 | 1,40 |
| ВРИ 1 | - | 0,77 | 1,00 | 1,10 |
| ВРИ 5,7 | - | 0,71 | 0,91 | 1,00 |

*предполагается сравнение с объектами, расположенными в районе промышленных зон и территорий, которые предоставляются под административные объекты, используемые для обеспечения деятельности промышленных/складских предприятий.

К ВРИ 5 помимо объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включены также объекты обслуживания автотранспорта, в т.ч. участки под размещение СТО, шиномонтажа, автосервисы, автокомплексы, заправочные станции и т.д. В связи с этим, исследование опроса экспертного мнения выявило различие в стоимости объектов основного назначения для данного вида разрешенного использования и участков, предоставляемых под объекты автомобильного сервиса.

Таблица 15. Корректировка на предназначение участков ВРИ 5 для размещения объектов автомобильного сервиса.

| Участки ВРИ 5, предоставленные под объекты автомобильного сервиса | Участки ВРИ 5, предоставленные под объекты торговли, общественного питания, бытового сервиса. |
|---|---|
| 0,85 | 1,00 |

Кроме активных рынков, предполагаемых расположение локации в крупных населенных пунктах (региональных, федеральных, муниципальных центров), иная тенденция сложилась для неактивного рынка, где основным видом разрешенного использования, представленным в открытых источниках, является ВРИ 2,4.

К неактивным рынкам относят локации с низким уровнем деловой и торговой активности, разброс цен достаточ-

но велик, а количество продавцов и покупателей существенно ниже, чем на активных рынках. Как правило, это рынки небольших населенных пунктов, либо рынки с уникальных объектов.

Таблица 16. Шкала корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на неактивном рынке.

| Объект-аналог | Объект оценки | ВРИ 3,9 | ВРИ 2,4 | ВРИ 1 | ВРИ 5,6,7 |
|---------------|---------------|---------|---------|-------|-----------|
| | ВРИ 2,4 | 0,65 | 1,00 | 1,30 | 1,40 |

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения характерны 3 группы фактического и потенциального использования:

§ Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)

§ Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур (Земли с/х производства)

§ Земли, предназначение для размещения объектов предприятий переработки сельскохозяйственной продукции., имеют схожие характеристики и тенденции развития с категорией «земли промышленности» и видом разрешенного использования ВРИ 9 в границах земель населенных пунктов (земли с/х переработки)

§ Земли, имеющие потенциал использования под дачное, жилищное строительство (Земли с/д под ИЖС, дачи).

§ Земли, имеющие потенциал использования под размещение объектов придорожного сервиса (в том числе предприятий торговли, общественного питания, мест временного размещения), с возможностью перевода земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения (Земли с/х с коммерческим потенциалом).

Данные группы отличаются как по степени освоенности участка, так и учитывая их локальное местоположение в части экономического потенциала, причем разница в ценах может достигать 100- кратного размера и более. Для Омского региона характерны следующие ценовые показатели:

2.3 Вспомогательное назначение земельного участка

Таблица 17. Диапазон удельных цен для земельных участков с/х назначения в Омском регионе

| Вид объекта | Минимальное значение, руб./кв.м. | Максимальное значение, руб./кв.м. |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.) | 0,01 | 3,00 |
| Земли с/х-производства | 0,50 | 20,00 |
| Земли с/х переработки | 2,00 | 40,00 |
| Земли с/х под ИЖС, дачи | 10,00 | 150,00 |
| Земли с/х с коммерческим потенциалом | 30,00 | 1 000,00 |

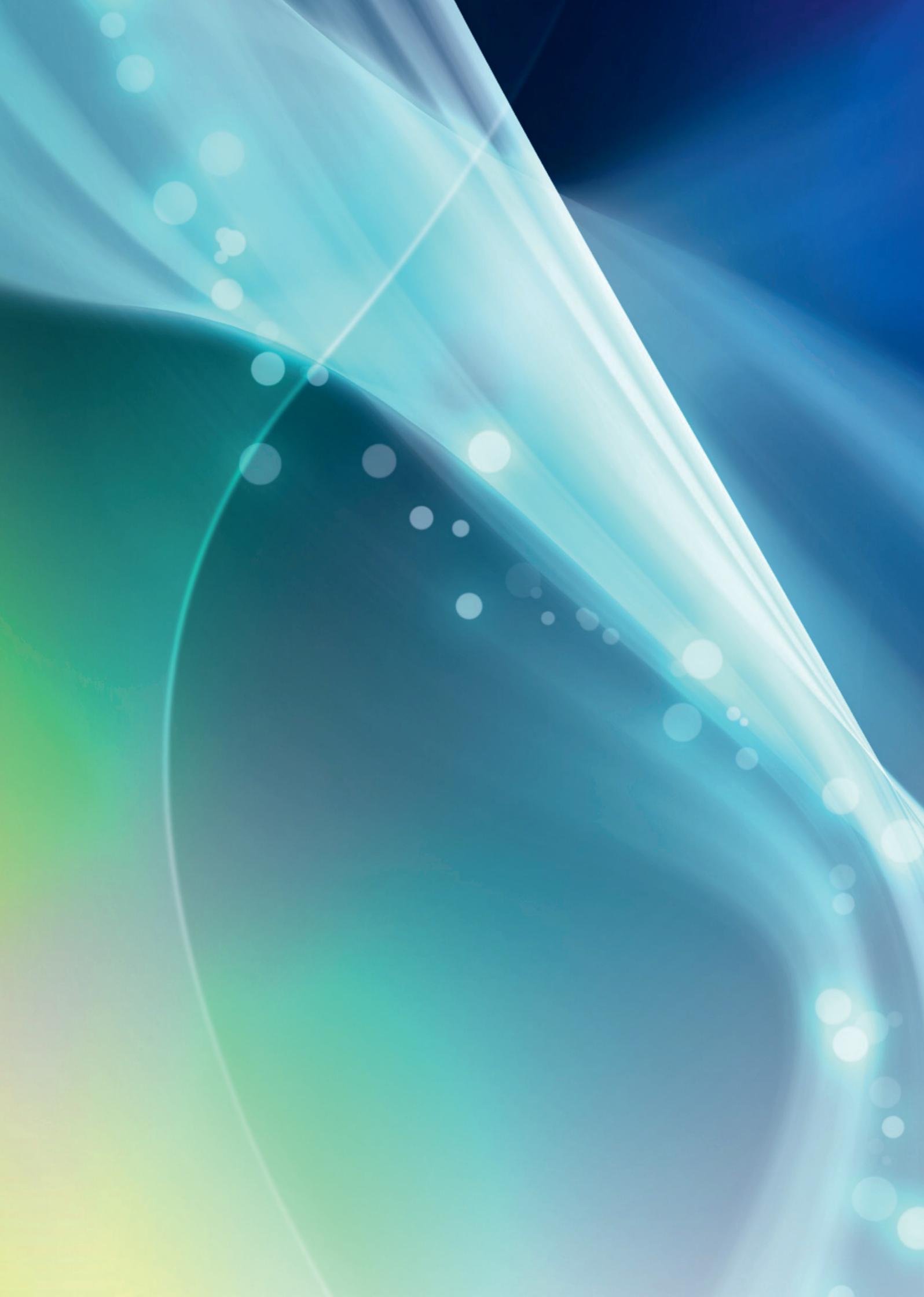
К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

| Объект-аналог | Объект оценки | участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.) | участок основного назначения | участок привилегированного положения по отношению к остальным |
|---------------|----------------|--|------------------------------|---|
| | ВРИ 3,9 | 0,50 | 1,00 | 1,10 |
| | ВРИ 5,6,7,8,17 | 0,65 | 1,00 | 1,15 |
| | ВРИ 1 | 0,50 | 1,00 | 1,07 |
| | ВРИ 2,4 | 0,50 | 1,00 | 1,03 |

Продолжение в следующем номере журнала ОК



Ежемесячный финансовый журнал
 Издается с 1997 года
 Подписной индекс:
75692

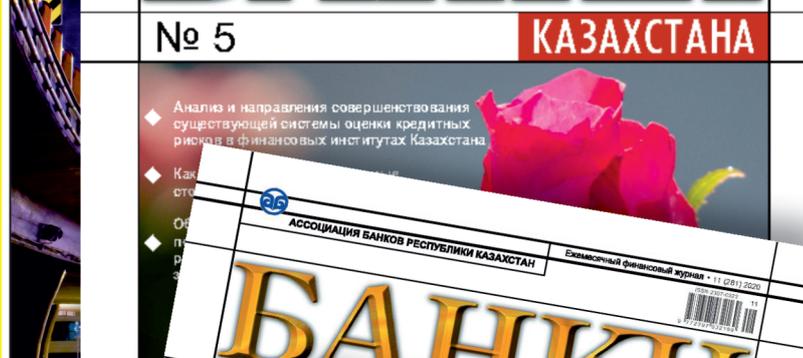
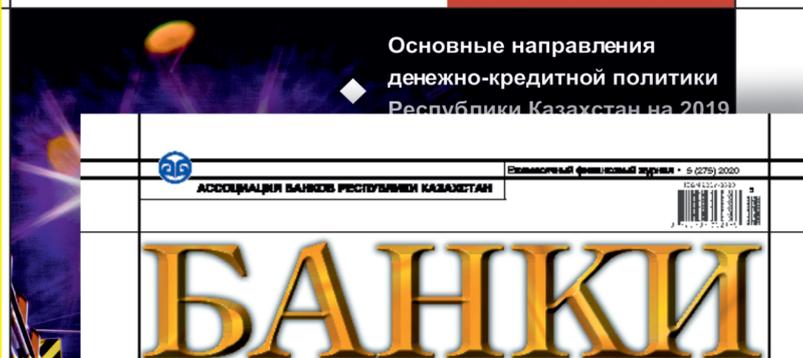
- Журнал дает самую полную и объективную панораму жизни банковского сообщества.

- Журнал информирует своих читателей по широкому спектру вопросов и проблем в области финансов и экономики.

- В журнале публикуются эксклюзивные интервью с первыми лицами банковского сообщества, с руководителями ведущих финансово-кредитных институтов. А также мнения и комментарии специалистов и экспертов финансово-экономического рынка.

- В нашем журнале Вы найдете материалы известных ученых о современных достижениях в области банковского дела.

- Надо экономить время – наш журнал за Вас отслеживает изменения в законодательстве, методы и новые технологии в профессии.



050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98,
 БЦ «Old Square», блок А, кабинет №518

+7 (727) 970 71 97, +7 (747) 120-19-04

<https://abr.kz>
bankkaz@bk.ru



Ассоциация банков РК (АБРК)