

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

**511** **Об утверждении Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 10) «Оценка стоимости недвижимости»**

*Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 18 ноября 2009 г., регистрационный № 2044*

*(Вступает в силу с 28 ноября 2009 года)*

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности», постановлениями Президента Республики Узбекистан от 26 апреля 2006 г. № ПП–335 «О мерах по совершенствованию деятельности Госкомимущества Республики Узбекистан» и от 24 апреля 2008 г. № ПП–843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг» Государственный комитет Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом **постановляет:**

1. Утвердить Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 10) «Оценка стоимости недвижимости» согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.

**Председатель**

**Д. МУСАЕВ**

г. Ташкент,  
12 октября 2009 г.,  
№ 01/19-18/21

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению Госкомимущества  
Республики Узбекистан от 12 октября  
2009 года № 01/19-18/21

**Национальный стандарт оценки имущества  
Республики Узбекистан (НСОИ № 10)  
«Оценка стоимости недвижимости»**

Настоящий Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 10) «Оценка стоимости недвижимости» (далее — НСОИ

№ 10) в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 9, ст. 208), постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 года № ПП-843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг» (Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2008 г., № 18, ст. 145) определяет нормативное регулирование оценочной деятельности в Республике Узбекистан.

## Глава I. Общие положения

1. Целью НСОИ № 10 является установление норм и правил по оценке стоимости недвижимости, определяющих термины и определения, требования к информации, порядок проведения оценки, подходы и методы оценки, требования к оформлению результатов оценки.

2. В НСОИ № 10 используются следующие термины и определения:

**аналог** — сходный по основным экономическим, физическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, или из предложения, выдвинутого на конкурентном рынке;

**валовой рентный мультипликатор** — показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового (потенциального или действительного) дохода объекта недвижимости;

**денежный поток** — поток денежных средств, создаваемый в течение определенного периода времени объектом недвижимости;

**земельный участок** — часть земельного фонда, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре;

**неспециализированная недвижимость** — недвижимость, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке;

**обременение** — право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. Обременения устанавливаются в соответствии с законодательством или договором;

**общая ставка капитализации** — показатель, определяемый на основе анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам;

**объект незавершенного строительства** — объект, на котором строительные работы начаты, но еще не завершены на дату оценки, и (или) по которому, в установленном порядке, не оформлены документы о приеме в эксплуатацию вне зависимости от источников финансирования строительства объекта;

**специализированная недвижимость** — недвижимость, которая в

силу своей специфики (конструктивных особенностей, специализации, размера, местоположения или сочетания этих факторов) обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования, и которая редко продается на открытом рынке, кроме случаев продажи ее в качестве части предприятия;

**ставка дисконтирования** — ставка процента, используемая для приведения всех прогнозируемых расходов, связанных с созданием или преобразованием оцениваемого объекта недвижимости, и доходов, которые по расчетам он будет создавать в будущем, к дате оценки этого объекта;

**ставка капитализации** — показатель текущей (на определенную дату) доходности объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

**стоимость воспроизводства** — сумма затрат на создание нового объекта, идентичного объекту оценки с использованием идентичных материалов и технологий;

**стоимость замещения** — сумма затрат на создание нового объекта с аналогичной объекту оценки полезностью с применением современных материалов и технологий;

**текущая стоимость** — стоимость будущих доходов, приведенная на определенную дату с использованием соответствующей ставки дисконтирования;

**улучшения** — изменения на земельном участке, созданные в результате деятельности по его преобразованию для последующего использования и прочно с ним связанные. Улучшения включают здания, сооружения, инженерные системы и сети, многолетние насаждения и прочие объекты, составляющие в совокупности с перечисленными, конструктивное или функциональное целое;

**чистый рентный мультипликатор** — показатель, отражающий соотношение цены продажи и чистого операционного дохода объекта недвижимости.

## Глава II. Область применения

3. Объектами оценки, на которые распространяется действие НСОИ № 10, являются объекты недвижимости (недвижимого имущества), под которыми понимаются:

свободные (без улучшений) земельные участки;

застроенные земельные участки (земельные участки с улучшениями).

Стоимость объектов оценки определяется с учетом имущественных (вещных и обязательственных) прав на них, обременений и ограничений таких прав.

4. НСОИ № 10 предназначен для оценочных организаций, оценщиков, заказчиков оценочных услуг и подлежит обязательному применению при оказании услуг по оценке стоимости недвижимости и экспертизе достоверности отчетов об оценке стоимости недвижимости.

5. НСОИ № 10 не применяется при оказании услуг по оценке недви-

жимости в целях приватизации, а также при экспертизе достоверности отчетов об оценке, проводимых в этих целях.

6. При применении НСОИ № 10 следует руководствоваться Методическими указаниями, приведенными в приложении к настоящему НСОИ № 10.

### **Глава III. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

7. Результаты оценки стоимости недвижимости, проведенной в соответствии с требованиями НСОИ № 10, могут быть использованы лицами, на балансе которых находится объект оценки для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности в случае, если нормативно-правовые акты, касающиеся бухгалтерского учета и отчетности, предусматривают отступление от общих правил оценки активов на основе первоначальной (исторической) стоимости.

8. При выполнении оценки для целей составления финансовой отчетности в зависимости от целей владения недвижимостью делится на следующие категории:

недвижимость, используемая в деятельности предприятия (бизнеса);

инвестиционная недвижимость, используемая для получения настоящего или будущего арендного дохода или для сохранения или увеличения стоимости капитала;

недвижимость, избыточная для потребностей производства (бизнеса);

недвижимость, предназначенная для целей освоения и развития.

недвижимость, используемая в качестве товарных запасов.

9. При оценке недвижимости, используемой в деятельности предприятия (бизнеса), в качестве базы оценки применяется:

рыночная стоимость при существующем использовании — для неспециализированной недвижимости, включая недвижимость, оцениваемую на основе ее коммерческого потенциала;

остаточная стоимость замещения — для специализированной недвижимости.

При оценке инвестиционной недвижимости и недвижимости, избыточной для потребностей производства, в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость.

При оценке недвижимости, предназначенной для целей освоения и развития, в качестве базы оценки применяется:

рыночная стоимость — для неспециализированной недвижимости;

остаточная стоимость замещения — для специализированной недвижимости.

При оценке недвижимости, используемой в качестве товарных запасов и являющейся текущими активами, необходимо учесть особенности бухгалтерского учета данных активов.

#### Глава IV. Требования стандарта

10. Оценка стоимости недвижимости состоит из следующих этапов:  
определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;  
сбор и анализ информации;  
анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (далее — ННЭИ) недвижимости;  
выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки;  
согласование результатов, примененных подходов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;  
составление отчета об оценке.

##### § 1. Определение задания на оценку

11. Задание на оценку составляется заказчиком совместно с оценочной организацией и оформляется как приложение к договору об оценке объекта оценки. Задание на оценку должно содержать:

- описание объекта оценки;
- дату оценки;
- цель (цели) оценки и предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости, соответствующий цели оценки;
- допущения и ограничительные условия;
- перечень исходной информации, которая должна быть представлена заказчиком или иным уполномоченным лицом;
- сроки проведения оценочных работ.

В зависимости от цели оценки и особенностей объекта оценки задание на оценку может содержать дополнительные условия.

12. Описание объекта оценки должно содержать:  
наименование объекта оценки;  
адрес (местонахождение) объекта оценки;  
сведения о составе оцениваемой недвижимости, с указанием информации, достаточной для идентификации каждой из ее составных частей;  
сведения об имущественных правах на оцениваемую недвижимость, а также ограничениях и обременениях этих прав.

В случае отсутствия документов, подтверждающих имущественные права третьих лиц, ограничения в использовании и обременения в отношении объекта оценки, оценка его стоимости осуществляется оценщиком исходя из предположения об отсутствии указанных прав, ограничений и обременений, если в задании на оценку не указано иное.

13. В качестве цели оценки указывается предполагаемый способ использования заказчиком результатов оценки или отчета об оценке.

14. При оценке стоимости недвижимости установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки, если иное не указано в нормативно-правовом акте, в соответствии с которым проводится оценка объекта оценки,

или в договоре об оценке объекта оценки. В обстоятельствах, когда необходимо установление отличной от рыночной стоимости, причины применения и различия между определяемой и рыночной стоимостью должны быть раскрыты и описаны в отчете об оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

## § 2. Сбор и анализ информации

15. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации об объекте оценки и рыночной информации в объеме, необходимом и достаточном для обоснованного выбора и применения подходов и методов оценки.

16. Источниками информации об объекте оценке являются:

исходная информация, предоставляемая заказчиком или иным уполномоченным лицом;

информация, полученная в ходе проведения осмотра оценщиком объекта оценки и по результатам интервьюирования собственника и (или) пользователей объекта оценки;

информация, полученная от третьих лиц и организаций, а также опубликованная в средствах массовой информации и сети Интернет.

17. Исходная информация должна содержать:

свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

документ, подтверждающий право пользования земельным участком;

решение органов власти о предоставлении (выделении) земельного участка;

кадастровые документы на здания и сооружения;

документы, содержащие сведения о наличии обременений (ограничений) прав на объект оценки;

документы, содержащие информацию о конструктивных и объемно-планировочных характеристиках оцениваемых улучшений;

информацию о существующем использовании объекта оценки;

сведения о происхождении и истории развития объекта недвижимости;

сведения о планах развития (новое строительство, реконструкция, ремонт) объекта оценки и его частей;

справку о балансовой (остаточной и первоначальной) стоимости объекта оценки по состоянию на последнюю отчетную дату в отношении объектов, принадлежащих юридическим лицам;

ретроспективную и прогнозную финансовую информацию, включая основные показатели коммерческого использования объекта (годовые эксплуатационные расходы по статьям затрат, доходы от эксплуатации объекта по источникам доходов).

Предоставляемая исходная информация считается достоверной если она заверена подписью и печатью (если объект оценки принадлежит юридическому лицу) собственника объекта оценки.

В зависимости от цели оценки и особенностей объекта оценки, оценщик может расширить перечень исходной информации или запросить необходимую информацию в процессе проведения оценки.

18. При осмотре объекта оценки оценщиком проводится его обследование с целью сбора данных о характеристиках и фактическом состоянии улучшений. При этом должны быть установлены:

тип основных строительных конструкций;

вид основных строительных материалов;

геометрические характеристики;

фактическое состояние строительных конструкций и инженерного оборудования.

При наличии проектно-сметной документации выполняется сверка фактических конструктивных решений, использованных строительных материалов и объемов строительно-монтажных работ, с указанными в документации.

При отсутствии проектно-сметной документации геометрические характеристики объекта оценки определяются путем проведения обмерных работ.

Фактическое состояние конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования определяется путем внешнего осмотра.

19. Дополнительно оценщик должен собрать и проанализировать рыночную информацию, характеризующую:

социально-экономическую ситуацию в стране и регионе, где находится объект оценки, для выявления макроэкономических факторов (правовых, экономических, социальных, экологических и прочих), оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

рынок недвижимости в регионе, в котором находится объект оценки и сегмент рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;

местоположение объекта оценки (текущие характеристики среды ближайшего окружения объекта, планы развития территории, окружающей объект).

### **§ 3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

20. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (далее — ННЭИ) является неотъемлемой частью определения рыночной стоимости недвижимого имущества и состоит в выборе юридически допустимого, физически реализуемого и финансово оправданного варианта использования объекта оценки, обеспечивающего его максимальную стоимость.

21. Пределы проведения анализа ННЭИ и количество вариантов альтернативного использования, подлежащих рассмотрению, устанавливаются в зависимости от условий задания на оценку и особенностей объекта оценки.

Анализ ННЭИ объекта оценки проводится оценщиком в два этапа: для земельного участка, как свободного (без улучшений);

для земельного участка с существующими улучшениями.

22. Использование земельного участка с существующими улучшениями признается наиболее эффективным, если его рыночная стоимость превышает стоимость свободного (без улучшений) земельного участка.

В отчете об оценке должно быть указано, какому из вариантов использования земельного участка соответствует полученная величина рыночной стоимости объекта оценки.

#### **§ 4. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки**

23. При проведении оценки объекта оценки оценщик должен применить (или обосновать отказ от применения) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке.

24. Выбор, установленных НСОИ № 10 методов в рамках каждого подхода к оценке, осуществляется оценщиком самостоятельно с учетом цели оценки, специфики и перспектив развития объекта оценки, ограничительных условий, наличия и полноты информационной базы.

25. Для определения стоимости объекта оценки доходным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на преобразовании ожидаемых от объекта оценки доходов в единую величину стоимости на дату оценки:

метод прямой капитализации;

метод дисконтирования денежных потоков.

26. Метод прямой капитализации применяется для оценки действующего объекта недвижимости, текущее использование которого соответствует его наиболее эффективному использованию.

При применении метода прямой капитализации оценщик:

рассчитывает ожидаемый доход от объекта оценки;

рассчитывает ставку капитализации или рентный мультипликатор;

определяет стоимость объекта оценки путем деления дохода на ставку капитализации или умножения на валовой или чистый рентный мультипликатор.

27. В качестве ожидаемого дохода, подлежащего преобразованию, принимается один из следующих его видов:

потенциальный валовой доход, представляющий собой доход, который можно получить от недвижимости при ее полной загрузке без учета всех потерь и расходов;

действительный валовой доход, получаемый вычитанием из потенциального валового дохода потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

чистый операционный доход, получаемый вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов, не включающих амортизационные отчисления.

28. Ставка капитализации в зависимости от структуры доходов оцениваемого актива и имеющейся информации, рассчитывается одним из следующих методов:

- методом рыночной выжимки;
- методом связанных инвестиций;
- методом учета возмещения капитальных затрат.

Ставка капитализации и валовой или чистый рентный мультипликатор должны соответствовать виду преобразуемого дохода.

29. При наличии необходимых исходных данных о стоимости одной из составляющих объекта недвижимости (земельного участка или улучшений) стоимость другой составляющей определяется с применением техники остатка, которая заключается в прямой капитализации дохода, относящегося к той составляющей недвижимости, стоимость которой необходимо рассчитать, с использованием соответствующей ей ставки капитализации.

30. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки объектов недвижимости с нерегулярной динамикой изменения доходов и расходов. Стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков определяется как сумма текущих стоимостей денежных потоков от эксплуатации объекта оценки в прогнозный период и текущей стоимости объекта оценки по окончании прогнозного периода.

При применении метода дисконтирования денежных потоков оценщик:  
определяет длительность прогнозного периода;  
рассчитывает величины денежных потоков, получаемых в прогнозный период;

рассчитывает стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода;

рассчитывает ставку дисконтирования;

определяет стоимость объекта оценки путем суммирования текущих стоимостей денежных потоков и текущей стоимости объекта оценки по окончании прогнозного периода.

31. В качестве прогнозного периода, как правило, выбирается период времени, в течение которого объект недвижимости создает нерегулярные потоки расходов и доходов.

32. В качестве величины денежных потоков, получаемых в прогнозный период, принимается один из следующих видов дохода:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход;

денежный поток до уплаты налогов, равный чистому операционному доходу за минусом затрат по обслуживанию долга.

Денежные потоки рассчитываются в номинальных или в реальных величинах.

33. Стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода определяется:

на основе предположения о величине изменения стоимости объекта

оценки по окончании прогнозного периода в сравнении с его стоимостью на дату оценки;

прямой капитализацией величины дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода.

34. Ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:

методом кумулятивного построения;

методом сравнения альтернативных инвестиций;

методом выделения из рыночных данных о продажах аналогичных объектов.

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду применяемого денежного потока и рассчитываться в одинаковых с ним величинах.

35. Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

метод сравнения продаж;

метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

36. При применении метода сравнения продаж оценщик:

формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;

выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;

сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;

выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

37. К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

передаваемые имущественные права;

условия финансирования;

условия продажи;

расходы после покупки;

рыночные условия;

местоположение;

физические характеристики объекта оценки;

экономические характеристики объекта оценки;

вид использования;

компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно — каждая последующая кор-

ректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе — отдельно для каждого элемента сравнения.

38. Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

39. Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;

формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;

при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;

по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;

определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;

рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:

рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;

формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;

при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;

по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;

определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;

рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

40. Стоимость объекта оценки затратным подходом определяется как сумма стоимости имущественных прав на земельный участок и восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений за минусом величины накопленного износа.

При определении стоимости объекта оценки затратным подходом оценщик рассчитывает:

- стоимость имущественных прав на земельный участок;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) при создании объекта недвижимости;
- величину накопленного износа улучшений;
- стоимость улучшений, как уменьшенную на величину накопленного износа сумму затрат на воспроизводство или замещение улучшений и прибыли предпринимателя;
- стоимость объекта оценки, как сумму стоимости имущественных прав на земельный участок и стоимости улучшений.

41. Стоимость имущественных прав на земельный участок, который рассматривается как свободный (без улучшений) в предположении его наиболее эффективного использования, рассчитывается одним из следующих методов:

- методом сравнительного анализа продаж;
- методом распределения;
- методом выделения;
- методом капитализации земельной ренты;
- методом остатка для земли;
- методом предполагаемого использования земельного участка.

42. Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений определяются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Для расчета восстановительной или замещающей стоимости улучшений применяется один из следующих методов:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод единичных расценок, имеющий две основные разновидности — ресурсный метод и базисно-индексный метод;
- метод аналогов.

43. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации одним из следующих методов:

- методом аналогов;
- методом экспертных оценок;
- методом вмененных издержек.

44. Величина накопленного износа определяется как сумма потерь рыночной стоимости в результате физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяется один из следующих методов:

метод экономического возраста, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений;

метод рыночной экстракции, основанный на анализе цен продаж объектов-аналогов, при котором величина накопленного износа определяется как разность между восстановительной стоимостью или стоимостью замещения улучшений и стоимостью улучшений, рассчитанной вычитанием из цены продажи стоимость имущественных прав на земельный участок;

метод разбивки, основанный на оценке накопленного износа как суммы физического (устраняемого и неустраняемого) износа, функционального (устраняемого и неустраняемого) износа и внешнего (экономического) износа.

### **§ 5. Согласование результатов примененных подходов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки**

45. Оценщик для определения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование результатов примененных подходов оценки.

В случае существенного расхождения результатов оценки, полученных с применением различных подходов оценки, оценщик должен привести в отчете об оценке анализ причин полученного расхождения. Существенным следует считать расхождение, имеющее величину более 30% от максимального результата оценки.

46. Согласование, как правило, осуществляется определением удельных весов для результатов оценки, полученных при использовании различных подходов оценки, при этом оценщик должен учесть:

цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

специфику объекта оценки;

вид стоимости;

количество и качество информации, использованной при применении подходов оценки.

47. Выбор метода согласования и удельных весов, а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы оценщиком в отчете об оценке.

48. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть представлена в денежной форме в виде единой величины.

### **§ 6. Требования к отчету об оценке**

49. Результаты оценки должны быть оформлены в виде отчета об оценке, составленном в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и содержащем подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценочной организации относительно стоимости объекта оценки.

50. Отчет должен содержать заявление о соответствии требованиям национальных стандартов оценки и раскрытие любых отступлений от них.

51. При составлении отчета об оценке необходимо соблюдение следующих положений:

в отчете должна быть изложена вся доступная информация, достаточная для определения стоимости объекта оценки;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования;

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов, описание процесса оценки, расчеты и пояснения к расчетам должны позволить пользователю отчета об оценке воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;

отчет об оценке не должен содержать информацию, которая не используется в процессе оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, в случае если она не является обязательной согласно требованиям законодательства об оценочной деятельности.

52. Структура отчета об оценке стоимости недвижимости должна содержать следующие основные разделы:

титульный лист;

оглавление;

обобщающую часть (сопроводительное письмо);

задание на оценку и основные факты и выводы;

описание объекта оценки;

анализ рынка объекта оценки;

анализ ННЭИ;

описание выбора и применения подходов к оценке и методов оценки;

определение итоговой стоимости объекта оценки;

приложения.

Последовательность размещения разделов, их наименование и группирование информации внутри разделов относится к компетенции оценщика и осуществляется им в соответствии с логикой проведенной оценки и изложения результатов анализа и расчетов.

53. В приложения к отчету об оценке включаются:

копии использованных документов, включая копии правоустанавливающих документов на объекты оценки, копии разделов кадастровой документации;

фотоматериалы оцениваемого объекта с отражением технического состояния объекта на дату оценки;

копии лицензии оценочной организации, квалификационных сертификатов оценщиков и полиса страхования гражданской ответственности оценочной организации;

иные материалы по усмотрению оценщика.

54. Отчет об оценке должен быть пронумерован и подписан постранично оценщиком (оценщиками), проводившим оценку объекта оценки, прошит, а также утвержден руководителем оценочной организации и заверен печатью этой организации. В случае если оценка проводилась несколькими оцен-

щиками в отчете об оценке указывается выполненная ими работа в процессе подготовки отчета об оценке.

### **Глава V. Особенности оценки отдельных видов недвижимости**

55. Базой оценки для недвижимости, оцениваемой на основе коммерческого потенциала, является рыночная стоимость при существующем использовании. К данной категории недвижимости относятся гостиницы, рестораны, бары, коммерческие медицинско-оздоровительные заведения, объекты спорта, досуга и развлечения и другие подобные объекты.

Объекты недвижимости, оцениваемые на основе коммерческого потенциала, оцениваются исходя из возможной прибыли (до вычета процентов, налогов и амортизации материальных и нематериальных активов) с использованием метода дисконтирования денежных потоков или метода прямой капитализации.

Кроме имущественных прав на земельный участок и улучшений в оценку недвижимости, оцениваемой на основе коммерческого потенциала, включаются оборудование и принадлежности, соединенные с недвижимостью, а также передаваемый гудвилл (за исключением товарно-материальных запасов).

Передаваемый гудвилл является нематериальным активом, возникающим благодаря специфическому названию, репутации бизнеса, предпочтениям клиентов, месторасположению, сервисной продукции и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды.

56. Стоимость объекта незавершенного строительства затратным подходом рассчитывается одним из способов:

рассчитывается восстановительная стоимость или стоимость замещения объекта незавершенного строительства за вычетом накопленного износа;

рассчитывается стоимость законченного строительством объекта недвижимости за вычетом затрат на завершение строительства.

К рассчитанной стоимости прибавляется рыночная стоимость прав на земельный участок.

Стоимость объекта незавершенного строительства доходным подходом определяется методом дисконтирования денежных потоков с учетом инвестиций на завершение или реконструкцию (перепрофилирование) объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке объекта незавершенного строительства применяется при наличии необходимых рыночных данных о продажах аналогов.

57. Стоимость поврежденной в результате воздействия природных или техногенных факторов недвижимости соответствует восстановительной стоимости или стоимости замещения данной недвижимости за вычетом затрат на восстановление. В случае отказа от восстановления стоимость недвижимости определяется как разница между стоимостью имущественных прав

на земельный участок, как свободный, и затрат по его очистке от поврежденного имущества.

58. При определении стоимости встроенных помещений, являющихся частью здания, не учитывается стоимость имущественных прав на земельный участок.

### **Глава VI. Требования в отношении раскрытия информации**

59. Раскрытие информации, использованной в процессе оценки в отчете об оценке, должно быть осуществлено таким образом, чтобы пользователи отчета об оценке, не имеющие специальных познаний в области оценочной деятельности, могли понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком действий для установления стоимости объекта оценки.

60. Раскрытию подлежит примененная в процессе оценки информация за исключением информации, носящей конфиденциальный характер. Конфиденциальная информация раскрывается оценщиком исключительно по согласованию с заказчиком и (или) лицами, предоставившими такую информацию или по соответствующему решению суда. Степень конфиденциальности используемой информации определяется заказчиком и (или) лицами, предоставляющими такую информацию или имеющими к ней непосредственное отношение.

61. Информация, использованная для оценки и приведенная в отчете об оценке, должна иметь ссылку на источник, независимо от того, является он письменным или устным.

### **Глава VII. Условия отступления от стандартов**

62. Недопустимо никакое отступление от требований НСОИ № 10, касающихся изложения процесса оценки и полученного результата, раскрытия любых допущений и ограничительных условий, которые затрагивают оценку и вывод об итоговой стоимости.

63. В случае проведения оценки в соответствии с нормативно-правовым актом, требования которого отличаются от требований настоящего стандарта, оценщик должен определить данные различия, их влияние на выбор вида определяемой стоимости и установить ограничения применения полученного результата.

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к Национальному стандарту оценки  
имущества Республики Узбекистан  
(НСОИ № 10) «Оценка стоимости недви-  
жимости»

**Методические указания по применению НСОИ № 10  
«Оценка стоимости недвижимости»**

Настоящие Методические указания определяют порядок применения НСОИ № 10.

**Глава I. Термины и определения**

1. В настоящих Методических указаниях используются следующие термины и определения:

**безрисковая ставка** — норма прибыли на инвестированный в недвижимость капитал, с минимальным уровнем риска;

**действительный возраст** — возраст улучшений, соответствующий их состоянию и полезности, рассчитываемый вычитанием из срока экономической службы улучшений оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от условий эксплуатации действительный возраст улучшений может быть меньше, равным или больше их фактического (хронологического) возраста;

**износ внешний (экономический)** — снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к этому объекту факторов;

**износ накопленный** — общая потеря стоимости (обесценение) объекта недвижимости, обусловленная физическим, функциональным и внешним износом;

**износ неустранимый** — износ, затраты на устранение которого больше увеличения стоимости объекта недвижимости, полученного в результате его устранения;

**износ устранимый** — износ, затраты на устранение которого меньше или равны увеличению стоимости объекта недвижимости, полученному в результате его устранения;

**износ физический** — потеря стоимости улучшений, обусловленная естественным старением, неправильной эксплуатацией, конструктивными дефектами, а также механическими повреждениями элементов улучшения;

**износ функциональный** — потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием требованиям рынка улучшений в целом или по отдельным элементам;

**премия за риск** — дополнительная норма прибыли, отражающая риск, характерный для вложений в недвижимость, по сравнению с вложениями по безрисковой ставке;

**срок экономической службы** — период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта недвижимости;

**элементы с длительным сроком службы** — элементы улучшений, срок службы которых соизмерим со сроком службы улучшения;

**элементы с коротким сроком службы** — элементы улучшений, требующие периодической замены в течение срока службы улучшения.

## Глава II. Определение задания на оценку

2. При определении задания на оценку оценщиком устанавливается и описывается объект оценки, в качестве которого принимается свободный (без улучшений) земельный участок или застроенный земельный участок (земельный участок с улучшениями).

Стоимость объекта оценки определяется с учетом имущественных (вещных и обязательственных) прав на них, обременений и ограничений таких прав, к которым относятся:

полное право собственности;

право владения;

право распоряжения;

право пользования;

право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

право аренды;

сервитут;

иные права, не запрещенные законодательством.

В зависимости от условий договора на оценку и особенностей объекта оценки оценке могут подлежать полное право собственности или частичные имущественные права.

3. К улучшениям земельного участка относятся:

отдельные здания, сооружения и их группы, расположенные на этом земельном участке, подземные сооружения или их части, относящиеся к данному участку;

все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы внутреннего водоснабжения, отопления и охлаждения, электроснабжения, газовые сети, а также встроенные стационарные установки (машины, оборудование);

инженерные сооружения, коммуникации и сети, подключенные к земельному участку и внутренним сетям зданий;

элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному участку, но расположенные вне его границ;

объекты благоустройства территории участка, включая многолетние насаждения;

доли собственности в объектах инфраструктуры;

другие объекты, которые в совокупности составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое с оцениваемым имуществом.

4. Стационарные установки, установленные в здании и на земельном участке, для целей оценки разделяются на две категории:

составляющие элементы обслуживающих систем здания, включаемые в оценку недвижимости;

используемые в бизнесе, который ведется в объекте недвижимости, оцениваемые отдельно от земельного участка и улучшений.

Стационарные установки, машины и оборудование, включаемые в оценку недвижимости, относятся к следующим системам обслуживания зданий:

электроснабжение — главные питающие кабели, трансформаторы, щитовые, резервные генераторы и электросети для непроизводственных нужд;

газоснабжение — газопроводы до и в пределах газовых станций, а также газопроводы в пределах помещений для непроизводственных нужд;

водоснабжение — резервуары, колодцы и скважины, насосы, оборудование водоочистки, баки, распределительные сети, дренажные устройства и системы канализации;

отопление и кондиционирование воздуха — котлы и соответствующее оборудование, топливные баки, радиаторы, калориферы, оборудование для кондиционеров, воздуховоды, вентиляторы и другое оборудование, используемое для непроизводственных целей;

лифты и подъемники — пассажирские и грузовые лифты, эскалаторы, транспортеры, подъемники и опоры, формирующие неотъемлемую часть структуры здания и используемые для некоммерческих целей.

5. Основным критерием для выбора вида стоимости является цель оценки. Основным видом стоимости, определяемым при оценке недвижимости, является рыночная стоимость. К видам стоимости, отличным от рыночной, которые могут определяться при оценке стоимости недвижимости, относятся:

инвестиционная стоимость;

остаточная стоимость замещения;

страховая стоимость;

утилизационная стоимость;

ликвидационная стоимость;

налогооблагаемая стоимость.

6. Дата оценки определяется исходя из целей оценки и, как правило, совпадает с датой осмотра оценщиком объекта оценки. Оценщик должен принимать во внимание обстоятельства, существующие только по состоянию на дату оценки и события, произошедшие до даты оценки.

### **Глава III. Сбор и анализ информации**

7. Для обоснованного вывода о рыночной стоимости объекта оценки оценщику необходимо собрать и проанализировать информацию о социально-экономической ситуации в регионе, рынке недвижимости, местоположении объекта оценки и характеристиках объекта оценки.

8. При анализе социально-экономической ситуации в регионе оценщиком рассматриваются:

природно-климатические особенности региона;

основные макроэкономические показатели;

основные показатели по отраслям экономики, динамика их изменения и влияние на положение объекта оценки на рынке;

основные показатели социального развития, динамика их изменения и влияние на положение объекта оценки на рынке.

По результатам анализа социально-экономической ситуации в регионе оценщиком обосновывается текущее и перспективное положение объекта оценки на рынке, определяется наиболее вероятный типичный покупатель и его инвестиционная мотивация.

9. При анализе рынка недвижимости оценщиком рассматриваются:

общие характеристики рынка недвижимости в регионе, в котором расположен объект оценки;

структура и участники рынка недвижимости;

факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости с количественным анализом и анализом тенденций.

Сегментация рынка, необходимая для анализа рыночных тенденций, проводится по следующим категориям недвижимости:

жилая недвижимость;

коммерческая недвижимость;

промышленная недвижимость;

сельскохозяйственная недвижимость;

недвижимость специального назначения.

В зависимости от объекта оценки и условий договора на оценку каждая из категорий недвижимости может быть разделена на более мелкие сегменты по определенным признакам.

По результатам анализа рынка недвижимости оценщиком обосновываются возможные изменения на рынке недвижимости, текущее и перспективное положение объекта оценки на рынке недвижимости с учетом возможного альтернативного использования.

10. При анализе местоположения объекта оценки оценщиком рассматриваются:

характер окружающего типа землепользования;

транспортная доступность;

инженерные сети и коммунальное обслуживание;

социальная инфраструктура;

экономическое местоположение;

экологическое состояние прилегающего района;

социальная репутация;

прочие благоприятные и неблагоприятные воздействия.

По результатам анализа местоположения объекта оценки оценщиком обосновываются положительные и отрицательные характеристики и потенциал местоположения, которые могут влиять на стоимость объекта оценки.

11. При анализе характеристик объекта оценки оценщиком рассматриваются:

особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта оценки;

особенности инженерного обеспечения объекта оценки;

техническое состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования.

По результатам анализа характеристик объекта оценки оценщиком выявляется соответствие технических характеристик объекта оценки современным рыночным требованиям по эксплуатации и функциональности для недвижимости аналогичной полезности.

При проведении внешнего осмотра оценщиком проводится обследование улучшений по отдельным конструктивным элементам, к которым относятся:

конструкции подземной части;

конструкции, образующие несущий остов;

элементы междуэтажных сообщений;

конструкции покрытия (крыши);

заполнения оконных и дверных проемов;

полы;

наружная отделка;

внутренняя отделка;

внутренние инженерные системы и оборудование.

#### **Глава IV. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости**

12. Анализ ННЭИ объекта оценки проводится оценщиком в два этапа: для земельного участка, как свободного (без улучшений);

для земельного участка с существующими улучшениями.

При проведении анализа ННЭИ на каждом этапе оценщик:

анализирует возможные варианты использования объекта недвижимости, не запрещенные законодательством, с учетом норм зонирования, градостроительных ограничений, строительных норм и правил и других юридических ограничений;

оставляет из разрешенных вариантов использования физически осуществимые на данном земельном участке, с учетом его физических характеристик, окружающей застройки и социальной обстановки в прилегающем к земельному участку районе;

анализирует финансовую оправданность физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования с учетом затрат на строительство или реконструкцию улучшений и доходов, которые сможет создавать объект недвижимости;

выбирает в качестве наиболее эффективного использования вариант использования объекта недвижимости с максимальной величиной текущей стоимости.

13. При проведении анализа ННЭИ оценщик должен рассматривать варианты использования, характерные для рынка объекта недвижимости на дату оценки и принимаемые типичными инвесторами.

14. Анализ ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями проводится с учетом следующих вариантов преобразования существующих строений:

использование существующих улучшений в неизменном виде;  
реконструкция существующих улучшений;  
снос существующих улучшений.

15. По результатам анализа ННЭИ оценщиком делается вывод о степени соответствия текущего использования земельного участка его наиболее эффективному использованию, в зависимости от которого осуществляется выбор наиболее целесообразных подходов и методов оценки:

при совпадении ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями и ННЭИ земельного участка, как свободного — применяются все подходы оценки;

при несовпадении ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями и ННЭИ земельного участка, как свободного в случае сохранения существующих улучшений — применяются затратный и доходный подходы оценки;

при несовпадении ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями и ННЭИ земельного участка, как свободного в случае необходимости реконструкции существующих улучшений — применяются затратный подход и метод дисконтирования денежных потоков доходного подхода;

при несовпадении ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями и ННЭИ земельного участка, как свободного в случае необходимости сноса существующих улучшений — сравнительный подход с учетом затрат на снос и метод дисконтирования денежных потоков доходного подхода.

## **Глава V. Выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки**

### **§ 1. Доходный подход**

16. Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, рассчитанную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

V — стоимость объекта оценки;

I — чистый операционный доход;  
R — общая ставка капитализации.

Метод прямой капитализации применяется, если потоки доходов стабильны длительный период времени или потоки доходов изменяются устойчивыми умеренными темпами.

Метод прямой капитализации, как правило, не применяется, если потоки доходов нестабильны или объект оценки требует значительного ремонта (реконструкции) или находится в состоянии незавершенного строительства.

17. Основным источником дохода для расчета стоимости недвижимости методом прямой капитализации является аренда объекта оценки.

Прочие доходы от объекта недвижимости могут быть получены от функционирования недвижимости и не входить в арендную плату (например, плата за использование гаража или автостоянки, доход от предоставления камер хранения). При этом источник дохода должен быть непосредственно и неразрывно связан с объектом оценки.

18. Арендные ставки различают:

рыночные, типичные для сегмента рынка, к которому относится объект оценки, в данном регионе;

контрактные, определяемые договорами аренды.

Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности на объект недвижимости. Контрактная арендная ставка применяется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

19. В качестве величины дохода, как правило, используется ожидаемый чистый операционный доход (далее — ЧОД), рассчитываемый в следующей последовательности:

оценивается потенциальный валовой доход (ПВД) за год от объекта недвижимости умножением площади, предназначенной для сдачи в аренду, на арендную ставку;

определяется действительный валовой доход (ДВД) вычитанием из ПВД потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы и прибавлением прочих доходов;

вычитанием из ДВД операционных расходов, получают чистый операционный доход.

20. Потери от недоиспользования и при сборе арендной платы рассчитываются по рыночным показателям для типичного уровня управления на данном рынке. При отсутствии необходимой для расчета рыночных показателей информации по сопоставимым объектам, величина потерь определяется на основе анализа ретроспективной и текущей информации по объекту оценки, с учетом возможности их изменения в будущем.

21. Операционные расходы включают:

условно-постоянные расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности недвижимости;

условно-переменные (эксплуатационные) расходы, размер которых из-

меняется в зависимости от степени эксплуатационной загруженности недвижимости;

расходы (резервы) на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся:

налог на имущество;

платежи по страхованию имущества;

заработная плата обслуживающего персонала (в случае если она не зависит от загрузки здания) и налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы:

на управление;

коммунальные;

на содержание территории;

на текущие ремонтные работы;

заработная плата обслуживающего персонала и налоги на нее;

по обеспечению безопасности.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, таких как кровля, покрытие пола, электроарматура и другие.

22. Расчет ставки капитализации методом рыночной выжимки основывается на рыночных данных о ценах продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости и рассчитывается по формуле:

$$R = \sum_{i=1}^n \left( \frac{I_i}{V_i} * w_i \right), \text{ где:}$$

R — ставка капитализации;

n — количество сопоставимых объектов недвижимости;

$I_i$  — чистый операционный доход i-го объекта недвижимости;

$V_i$  — цена продажи i-го объекта недвижимости;

$w_i$  — вес (значимость) i-го результата.

23. Расчет ставки капитализации методом учета возмещения капитальных затрат применяется в случае, когда прогнозируется изменение стоимости недвижимости и предполагает расчет ставки капитализации, состоящей из двух частей:

ставки доходности на капитал  $R_{on}$ , являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств, с учетом рисков и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

нормы возврата капитала  $R_{of}$ , представляющей собой погашение суммы первоначальных вложений и применяемой к изнашиваемой части активов.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Ставка доходности на капитал рассчитывается методом кумулятивного построения:

$R_{on}$  = безрисковая ставка + премия за риск вложения в недвижимость + премия за низкую ликвидность + премия за инвестиционный менеджмент.

Для расчета нормы возврата капитала используется один из следующих методов:

метод Ринга, предполагающий возмещение инвестированного капитала равными долями (прямолинейный возврат):

$$R_{of} = \frac{1}{n}, \text{ где:}$$

$n$  — период времени, за который предполагается возврат инвестиций;

метод Инвуда, используемый при реинвестировании сумм возврата капитала по ставке доходности на капитал:

$$R_{of} = \text{sff} (n, R_{on}), \text{ где:}$$

sff — фактор фонда возмещения при ставке  $R_{on}$ ;

метод Хоскольда, используемый в случае реинвестирования сумм возврата капитала по безрисковой ставке:

$$R_{of} = \text{sff} (n, R_0), \text{ где:}$$

$R_0$  — безрисковая ставка.

24. Расчет ставки капитализации методом связанных инвестиций производится в случае приобретения объекта недвижимости с использованием заемных средств. Общая ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение:

$$R = m * R_m + (1 - m) R_e, \text{ где:}$$

$R_m$  — ставка капитализации для заемных средств (ипотечная постоянная), являющаяся отношением ежегодных выплат по кредиту на сумму ипотечного кредита;

$R_e$  — ставка капитализации для собственного капитала, определяемая по рыночным данным о продажах сопоставимых объектов делением значения дохода до налогообложения на величину собственного капитала;

$m$  — коэффициент ипотечной задолженности, показывающий долю заемных средств в общей сумме инвестиций и определяемый делением суммы ипотечного кредита на общую сумму инвестиций.

25. Применяемая ставка капитализации должна соответствовать виду, валюте и величине дохода (номинальной или реальной). Пересчет ставки капитализации из номинальной величины в реальную и из реальной в номинальную производится по формулам:

$$R_n = R_p + I_{\text{инф}} + R_p * I_{\text{инф}},$$

$$R_p = (R_n - I_{\text{инф}}) / (1 + I_{\text{инф}}), \text{ где:}$$

$R_n$  — номинальная ставка капитализации;

$R_p$  — реальная ставка капитализации;

$I_{\text{инф}}$  — индекс инфляции (годовой темп инфляции).

При этом индекс инфляции должен соответствовать выбранной для расчетов валюте.

26. Для расчета стоимости одной из составляющих объекта недвижимости методом прямой капитализации, при наличии необходимых данных, применяется техника остатка. Стоимость земельного участка с применением техники остатка рассчитывается по формуле:

$$V_z = \frac{I - V_y * R_y}{R_z}, \text{ где:}$$

$V_z$  — стоимость земельного участка;

$V_y$  — стоимость улучшений;

$I$  — чистый операционный доход от объекта недвижимости;

$R_z$  — ставка капитализации для доходов от земельного участка;

$R_y$  — ставка капитализации для доходов от улучшений.

Стоимость улучшений с применением техники остатка рассчитывается по формуле:

$$V_y = \frac{I - V_z * R_z}{R_y}$$

27. Стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков (далее — ДДП) определяется путем дисконтирования с последующим суммированием денежных потоков каждого года эксплуатации оцениваемой недвижимости, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}, \text{ где:}$$

$V$  — стоимость объекта оценки;

$I_i$  — денежный поток  $i$ -го года прогнозного периода;

$D$  — ставка дисконтирования;

$V_n$  — реверсия (стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода);

$i$  — номер года прогнозного периода;

$n$  — последний год прогнозного периода.

28. Ставка дисконтирования методом кумулятивного построения рассчитывается суммированием безрисковой ставки и премий за риск, к которым относятся:

премия за риск неликвидности (обращения актива в денежные средства), характерный для данного вложения;

премия за риск инвестиционного менеджмента, обусловленный объемом управленческой работы, требуемой для данного вида вложений;

премия за дополнительный (систематический) риск, присущий объекту оценки.

В качестве безрисковой ставки принимается процентная ставка по государственным ценным бумагам или процентные ставки банков.

Определение премий за риск производится экспертным путем. Обоснование значений и принятых при этом допущений должно быть приведено оценщиком в отчете об оценке.

29. Для расчета ставки дисконтирования методом выделения из рыночных данных о продажах аналогичных объектов оценщик:

выбирает аналоги;

рассчитывает денежные потоки в прогнозный период и стоимость по окончании прогнозного периода для каждого аналога;

подставляя известную цену продажи и рассчитанные данные в формулу дисконтирования денежных потоков, определяет путем последовательного приближения ставку дисконтирования по каждому аналогу;

определяет ставку дисконтирования для объекта оценки, как средневзвешенную величину по всем аналогам.

30. Расчет ставки дисконтирования методом сравнения альтернативных инвестиций, как правило, осуществляется при определении инвестиционной стоимости недвижимости, при этом в качестве ставки дисконтирования принимается:

требуемая инвестором доходность;

ожидаемая доходность альтернативных проектов и финансовых инструментов, доступных инвестору.

31. Применяемая ставка дисконтирования должна соответствовать виду, валюте и величине дохода (номинальной или реальной). Пересчет ставки дисконтирования из номинальной величины в реальную и из реальной в номинальную производится аналогично пересчету ставки капитализации.

## § 2. Сравнительный подход

32. Для использования сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки оценщику необходимо подобрать не менее 3 (трех) аналогов. Основным критерием для выбора аналогов сравнения является аналогичное объекту оценки наиболее эффективное использование.

33. При расчете стоимости объекта оценки методом сравнения продаж выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. В качестве единицы сравнения применяется:

цена за единицу площади здания или земельного участка (квадратный метр, сотку, гектар);

цена за единицу объема здания (кубический метр);

цена за место, номер и другие единицы измерения для объектов оценки, оцениваемых на основе коммерческого потенциала.

34. Оценщик вносит корректировки в цену аналога по каждому элементу сравнения, по которому им выявлено различие между аналогом и объектом оценки.

Для расчета корректировки на передаваемые имущественные права необходимо наличие информации об источниках, структуре доходов и условиях аренды аналога.

Корректировки на условия финансирования проводится при различиях в схемах кредитования и формах оплаты при совершении сделки с аналогом по сравнению с объектом оценки.

Корректировки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца.

К расходам после покупки относятся такие расходы, как например, затраты на демонтаж здания или его части, затраты на устранение загрязнения земельного участка.

Корректировки на рыночные условия предполагают корректировки цен продаж на время, прошедшее с момента совершения сделки с аналогом до даты оценки объекта оценки.

Для проведения корректировки цены аналога на местоположение оценщику необходимо выяснить связанные с местоположением сравниваемых объектов различия и рассчитать вклад этих различий в цену объекта недвижимости.

Корректировка на различие физических характеристик определяется вкладом этого различия в стоимость. К физическим характеристикам, которые рассматриваются при проведении корректировки, относятся: размер здания, качество строительства, строительные материалы, архитектурный стиль, возраст и состояние здания, функциональная полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройства и удобства, экология участка.

Экономические характеристики, по которым проводятся корректировки, включают характеристики объекта, влияющие на его доход: эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды.

Корректировка на вид использования применяется в случае, если в качестве аналога выбран объект с несовпадающим с объектом оценки наиболее эффективным использованием.

В случае, если в стоимость аналога включены компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом (например, оборудование для бизнеса, мебель), то их стоимость должна быть вычтена из стоимости аналога.

35. В зависимости от имеющейся информации соотношения количества

аналогов и элементов сравнения, по которым проводятся корректировки, оценщик применяет количественные и качественные методы расчета корректировок.

Если количество аналогов больше или равно количеству элементов сравнения, по которым проводится сравнение аналогов с объектом оценки увеличенному на единицу, то для оценки используются количественные методы расчета корректировок, к которым относятся:

метод анализа пар данных, позволяющий определить корректировку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся по этому элементу;

метод анализа групп данных, предусматривающий группирование данных по таким переменным, как дата продажи или местоположение, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости во времени или по месту;

метод линейной алгебры, основанный на решении систем линейных уравнений в матричном виде;

метод оценки объектов недвижимости с применением корреляционно-регрессионного или кластерного анализа целесообразно применять, если количество аналогов не менее чем в 5 (пять) раз превышает количество элементов сравнения;

метод графического анализа, при котором на основе анализа графиков изменения цен оценщик делает выводы о характере изменения стоимости;

метод анализа затрат, основанный на использовании данных о затратах, которые необходимо сделать в отношении аналога, для приведения его технических или правовых характеристик к объекту оценки, при этом корректировки должны соответствовать среднерыночным показателям;

метод анализа вторичных данных, основанный на рекомендациях, приведенных в специализированных изданиях по недвижимости;

метод капитализации арендных различий, основанный на расчете корректировок путем капитализации разности в арендных ставках, обусловленных недостатками или преимуществами аналога в сравнении с объектом оценки.

Если количество аналогов меньше количества элементов сравнения, по которым проводится сравнение аналогов с объектом оценки увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы расчета корректировок, к которым относятся:

метод относительного сравнительного анализа, основанный на анализе сопоставимости характеристик объекта оценки и аналогов с целью определения места объекта оценки в возрастающем или убывающем ряду цен аналогов;

метод экспертных оценок, основанный на субъективном мнении оценщика или привлеченных специалистов относительно объекта оценки и аналогов.

36. Выбор видов и количества методов расчета корректировок, приме-

няемых для оценки объекта оценки, относится к компетенции оценщика и должен быть обоснован им в отчете об оценке.

### § 3. Затратный подход

37. Стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, состоит из стоимости имущественных прав на земельный участок и восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений, включающую прибыль предпринимателя, за минусом накопленного износа.

При определении стоимости имущественных прав на земельный участок, входящий в состав объекта оценки, данный земельный участок рассматривается как свободный (без улучшений) в предположении его наиболее эффективного использования.

38. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок методом сравнительного анализа продаж оценщик:

анализирует информацию о продажах земельных участков, аналогичных оцениваемому;

определяет элементы сравнения, по которым оцениваемый земельный участок сравнивается с аналогичными;

проводит корректировки по каждому элементу сравнения;

рассчитывает стоимость имущественных прав на земельный участок путем согласования скорректированных цен на аналогичные земельные участки.

39. Стоимость имущественных прав на земельный участок методом распределения определяется на основе статистической информации о типичном соотношении цены имущественных прав на земельный участок и улучшений в общей цене недвижимости, сгруппированной по типам недвижимости. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок методом распределения оценщик:

составляет перечень аналогов;

определяет элементы сравнения, по которым необходимо сравнивать объект оценки и аналоги;

проводит корректировки по элементам сравнения для каждого аналога;

определяет стоимость объекта оценки путем согласования скорректированных цен на аналоги;

определяет стоимость имущественных прав на земельный участок на основе наиболее типичной доли имущественных прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости.

40. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок методом выделения оценщик:

подбирает аналоги с наиболее близкими характеристиками земельных участков в сравнении с объектом оценки;

определяет стоимость улучшений по каждому аналогу методами затратного подхода с учетом прибыли предпринимателя;

определяет стоимость имущественных прав на земельный участок по каждому аналогу путем вычитания из цены продажи стоимости улучшений;

определяет стоимость имущественных прав на оцениваемый земельный участок, используя полученные результаты в методе сравнительного анализа продаж.

41. Стоимость имущественных прав на земельный участок методом капитализации земельной ренты определяется путем деления величины земельной ренты за первый после даты оценки год на ставку капитализации.

В качестве земельной ренты принимается доход от сдачи земельного участка в аренду, рассчитанный по рыночным данным.

Ставка капитализации определяется путем согласования ставок капитализации по аналогам или путем увеличения безрисковой ставки на величину премии за риск, связанный с инвестированием в данный земельный участок.

42. Для расчета стоимости имущественных прав на земельный участок методом остатка для земли оценщик:

рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки на основе рыночных ставок арендной платы;

рассчитывает стоимость улучшений, как восстановительную стоимость или стоимость замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;

определяет ставку капитализации для улучшений;

рассчитывает чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, путем умножения восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений на ставку капитализации для улучшений;

рассчитывает величину земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода объекта оценки чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

определяет ставку капитализации для земельного участка;

рассчитывает стоимость имущественных прав на земельный участок путем деления величины земельной ренты на ставку капитализации для земельного участка.

При наличии необходимой информации стоимость имущественных прав на земельный участок методом остатка для земли определяется вычитанием из стоимости объекта оценки стоимости улучшений.

43. Стоимость имущественных прав на земельный участок методом предполагаемого использования рассчитывается по формуле:

$$V_3 = \sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{Vn}{(1+D)^n}, \text{ где:}$$

$V_3$  — стоимость имущественных прав на земельный участок;

$i$  — номер года;

$j$  — последний год периода осуществления расходов по созданию улучшений на земельном участке;

$E_i$  — расходы по созданию улучшений на земельном участке в соответствии с выбранным вариантом его использования  $i$ -го года осуществления расходов;

$I_i$  — доход от эксплуатации улучшений в  $i$ -м году прогнозного периода;

$D$  — ставка дисконтирования;

$n$  — последний год прогнозного периода;

$V_n$  — стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода.

44. Восстановительная стоимость или стоимость замещения улучшений определяется как сумма прямых и косвенных издержек.

К прямым издержкам, непосредственно связанным со строительством относятся:

стоимость строительных материалов, изделий, конструкций и инженерного оборудования;

заработная плата рабочих;

стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

стоимость сопутствующих строительству временных зданий, сооружений и инженерных сетей, коммунальных услуг в период строительства;

прибыль и накладные расходы подрядчика, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания;

стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом объекта строительства в действие.

К косвенным издержкам, не относящимся непосредственно к строительству, относятся:

стоимость инвестиций в землю и затраты на отвод земли (включая затраты на пакет разрешительной документации);

затраты на разработку проектно-сметной документации и экспертизу;

дополнительные выплаты и пособия рабочим;

все виды налогов и обязательных отчислений;

расходы по обслуживанию кредита;

маркетинговые, страховые и рекламные расходы;

дополнительные инвестиции капитала в арендуемое имущество;

административные расходы застройщика.

45. Расчет восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений методом сравнительной единицы основан на использовании данных по затратам на создание сравнительной единицы, принятой для таких улучшений. Затраты на восстановление или замещение улучшений определяются по формуле:

$$ЗВ = ЗВ_i * N \text{ или } ЗЗ = ЗЗ_i * N, \text{ где:}$$

$ЗВ$  — затраты на восстановление улучшений;

$ЗЗ$  — затраты на замещение улучшений;

$ЗВ_i$  — затраты на восстановление, приходящиеся на  $i$ -ую сравнительную единицу;

$3Z_i$  — затраты на замещение, приходящиеся на  $i$ -ую сравнительную единицу;

$N$  — количество сравнительных единиц.

Затраты на восстановление или замещение, приходящиеся на  $i$ -ую сравнительную единицу рассчитываются по рыночным данным о стоимости строительства аналогичных улучшений или с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости с проведением соответствующих корректировок.

46. Расчет восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений методом разбивки по компонентам заключается в разделении общего объема строительно-монтажных работ на крупные компоненты (например, земляные работы, фундаменты, стены). В соответствии с данным методом рассчитываются затраты на создание одного или нескольких основных компонентов и определяется их процентный вклад, на основе которого выводится общая стоимость улучшения.

47. Расчет восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений методом единичных расценок заключается в детализированном расчете прямых и косвенных затрат на воссоздание (замещение) оцениваемого объекта. В зависимости от вида применяемых цен метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

ресурсный метод при расчете в текущих ценах;

базисно-индексный при расчете в базисных (на определенный год) ценах.

При использовании ресурсного метода оценщик:

определяет расход основных строительных материалов, конструкций и изделий на строительство оцениваемого улучшения;

рассчитывает текущую стоимость строительных материалов, конструкций и изделий по данным оптовой и мелкооптовой торговли стройматериалами в регионе;

рассчитывает прочие прямые и косвенные издержки;

рассчитывает восстановительную стоимость (стоимость замещения) улучшений, как сумму прямых и косвенных издержек.

При наличии проектно-сметной документации, составленной в текущих ценах, используются данные этой документации с учетом изменения цен с даты ее составления до даты оценки.

Применение базисно-индексного метода предполагает:

использование данных проектно-сметной документации в базисных ценах;

применение коэффициентов пересчета (индексов) от базисных к текущим ценам.

48. Расчет восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений методом аналогов основан на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных улучшений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от аналога по техническим характеристикам и на время строительства.

49. Расчет величины прибыли предпринимателя методом аналогов осуществляется путем вычитания из рыночной стоимости аналогов затрат на создание улучшений и стоимости имущественных прав на земельный участок.

Расчет величины прибыли предпринимателя методом экспертного опроса осуществляется путем опроса инвесторов о рисках инвестирования в объект оценки.

Расчет величины прибыли предпринимателя методом вмененных издержек основан на оценке, связанных с инвестициями в объект оценки, вмененных издержек, под которыми понимаются условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была инвестирована в объект оценки).

50. Величина накопленного износа методом экономического возраста рассчитывается по формуле:

$$И_n = (ДВ / СЭС) * СУ, \text{ где:}$$

$И_n$  — накопленный износ;  
 $ДВ$  — действительный возраст улучшений;  
 $СЭС$  — срок экономической службы;  
 $СУ$  — стоимость улучшений.

51. Для расчета величины накопленного износа методом рыночной экстракции оценщик:

подбирает аналоги, с совпадающим с объектом оценки действительным возрастом;

определяет стоимость имущественных прав на земельный участок для каждого аналога;

определяет стоимость улучшений по каждому аналогу путем вычитания из цен продаж стоимости имущественных прав на земельный участок;

рассчитывает восстановительную стоимость или стоимость замещения улучшений для каждого аналога;

определяет величину накопленного износа для аналогов, как разность между восстановительной стоимостью (стоимостью замещения) улучшений и стоимостью улучшений, выделенной из цены продажи;

определяет величину накопленного износа в процентном отношении для каждого аналога путем деления величины накопленного износа на восстановительную стоимость или стоимость замещения улучшений;

определяет величину накопленного износа объекта оценки в процентном отношении, как средневзвешенную величину накопленного износа по всем аналогам.

52. Величина накопленного износа методом разбивки рассчитывается по формуле:

$$I_n = I_{\text{физ}} + I_{\text{функ}} + I_{\text{вн}}, \text{ где:}$$

$I_n$  — накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  — физический износ;

$I_{\text{функ}}$  — функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$  — внешний (экономический) износ.

Метод разбивки используется при отсутствии информации, необходимой для применения метода рыночной экстракции или метода экономического возраста.

53. При определении величины физического износа оценщик рассчитывает устранимый физический износ и неустрашимый физический износ.

Величина устранимого физического износа возникающего, как правило, при неудовлетворительной эксплуатации улучшений, рассчитывается на основе затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик улучшения.

Величина неустрашимого физического износа рассчитывается на основе использования нормативных документов по определению физического износа, отдельно по элементам с длительным и коротким сроком службы.

Расчет величины неустрашимого физического износа по элементам с длительным сроком службы, срок службы которых, как правило, равен сроку службы улучшения, производится в следующем порядке:

рассчитывается степень неустрашимого физического износа, как отношение действительного возраста улучшения к его общей физической службе (нормативному сроку эксплуатации);

рассчитывается база начисления износа как разность между восстановительной стоимостью (стоимостью замещения) элемента и суммой его устранимого физического износа и остаточной восстановительной стоимости элементов с коротким сроком службы;

рассчитывается величина неустрашимого физического износа как произведение степени износа на базу начисления износа.

Расчет величины неустрашимого физического износа по элементам с коротким сроком службы, к которым относятся элементы, требующие периодической замены в течение срока службы улучшения, производится в следующем порядке:

рассчитывается степень неустрашимого физического износа, как отношение действительного возраста элементов к их общей физической службе (нормативному сроку эксплуатации);

рассчитывается база начисления износа как разность между восстановительной стоимостью (стоимостью замещения) элемента и величиной его устранимого физического износа;

рассчитывается величина неустрашимого физического износа как произведение степени износа на базу начисления износа.

Сроки эксплуатации элементов с коротким сроком службы принимаются по соответствующим справочным материалам по ремонту и эксплуатации зданий и сооружений различного назначения.

54. При определении величины функционального износа оценщик рассчитывает устранимый функциональный износ и неустрашимый функциональный износ. В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности отдельных элементов улучшения рассчитываются следующие типы функционального износа:

устрашимый функциональный износ, связанный с отсутствием элемента, без которого улучшения не могут соответствовать современным требованиям рынка, и равный разности между затратами на установку недостающего элемента в существующих улучшениях и затратами на установку этого элемента в улучшения при новом строительстве на дату оценки;

неустрашимый функциональный износ, связанный с отсутствием элемента, без которого улучшения не могут соответствовать современным требованиям рынка, и равный сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и любых издержек, вызванных отсутствием элемента улучшения;

устрашимый функциональный износ, обусловленный избыточностью элемента улучшений, понижающего потребительские качества объекта недвижимости в целом, и равный сумме стоимости воспроизводства данного элемента с учетом его физического износа и затрат на демонтаж этого элемента за вычетом стоимости возвратных материалов;

неустрашимый функциональный износ, обусловленный избыточностью элемента улучшений, понижающего потребительские качества объекта недвижимости в целом, и равный разности между суммой стоимости воспроизводства данного элемента с учетом его физического износа, текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и издержек, вызванных наличием избыточного элемента улучшения, и текущей стоимостью выгод, связанных с наличием этого элемента;

устрашимый функциональный износ, требующий замены или модернизации элементов улучшений, пригодных к использованию, но не соответствующих современным требованиям рынка. Рассчитывается как сумма стоимости воспроизводства заменяемых или модернизируемых элементов улучшений за вычетом их физического износа, затрат на демонтаж этого элемента за вычетом стоимости возвратных материалов и разности между затратами на установку недостающих элементов в существующих улучшениях и затратами на установку этого элемента в улучшения при новом строительстве на дату оценки;

неустрашимый функциональный износ, требующий замены или модернизации элементов улучшений, пригодных к использованию, но не соответствующих современным требованиям рынка, и равный сумме текущих стоимостей потерь чистого операционного дохода и издержек, вызванных наличием морально устаревших элементов улучшений.

55. Величина внешнего (экономического) износа, в зависимости от характера имеющейся информации, рассчитывается одним из следующих методов:

методом анализа парных данных;

методом капитализации арендных убытков.

При расчете внешнего износа методом анализа парных данных оценщик анализирует информацию о продажах объектов недвижимости путем сравнения цен на объекты недвижимости, имеющих внешний износ и объекты недвижимости, у которых внешний износ отсутствует.

При расчете внешнего износа методом капитализации арендных убытков оценщик:

анализирует рыночные данные для определения арендных убытков;

рассчитывает снижение стоимости объекта оценки путем капитализации арендных убытков;

распределяет рассчитанное снижение стоимости между составляющими объекта оценки — земельным участком и улучшениями.

Если оценщиком прогнозируется постоянный характер арендных убытков, их капитализация осуществляется методом прямой капитализации.

Если оценщиком прогнозируется временный характер арендных убытков, их капитализация осуществляется методом дисконтирования денежных потоков.

## **Глава VI. Согласование результатов примененных подходов оценки и определение итоговой стоимости**

56. Согласование результатов оценки — определение итоговой стоимости объекта оценки путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов оценки, осуществляется одним из следующих методов:

логического согласования, заключающемся в выборе удельных весов на основе анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Оценщиком определяется приоритетный подход, а результаты остальных подходов используются для проверки и корректировки результата, полученного с помощью приоритетного подхода;

математического взвешивания, в котором для определения удельных весов результатов, полученных различными подходами к оценке, используются несколько критериев, которыми описываются преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

57. При определении удельных весов оценщиком должны быть проанализированы следующие основные факторы:

достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;

соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

соответствие подхода оценки рассчитываемому виду стоимости, цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки;

способность подхода оценки отразить мотивацию типичных покупателей и продавцов объектов, аналогичных объекту оценки;

соответствие типу объекта оценки и характеру его использования;  
способность подхода оценки учитывать конъюнктуру рынка.

58. Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется по формуле:

$$C_{\text{ит}} = C_{\text{зп}} * R_1 + C_{\text{дп}} * K_2 + C_{\text{сп}} * R_3, \text{ где:}$$

$C_{\text{ит}}$  — итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{зп}}$ ,  $C_{\text{дп}}$ ,  $C_{\text{сп}}$  — стоимости, определенные соответственно затратным, доходным и сравнительным подходами;

$K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$  — соответствующие удельные веса, выбранные для каждого подхода к оценке.

При этом должно выполняться условие:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

## Глава VII. Составление отчета об оценке

59. Структура отчета об оценке стоимости недвижимости должна содержать следующие основные разделы:

титульный лист;

оглавление;

обобщающую часть (сопроводительное письмо);

задание на оценку и основные факты и выводы;

описание объекта оценки;

анализ рынка объекта оценки;

анализ ННЭИ;

описание выбора и применения подходов и методов оценки;

определение итоговой стоимости объекта оценки;

приложения.

60. На титульном листе отчета об оценке указываются:

регистрационный номер отчета об оценке;

наименование и адрес объекта оценки;

вид определяемой стоимости;

дата оценки;

дата составления отчета об оценке;

наименования заказчика и оценщика.

61. Оглавление содержит перечисление заголовков всех разделов и подразделов отчета об оценке с указанием номеров страниц.

62. Сопроводительное письмо составляется в краткой форме и должно содержать следующие сведения:

номер и дату письма;

наименование объекта оценки с указанием оцениваемых имущественных прав;

адрес (местонахождение) объекта оценки;  
основание для проведения оценки;  
цель оценки;  
дату оценки;  
вид определяемой стоимости;  
наиболее значимые допущения и ограничительные условия;  
результат оценки;  
подпись руководителя оценочной организации.

63. Раздел «Задание на оценку и основные факты и выводы» предназначен для представления в краткой форме пользователю отчета об оценке, основных положений проведенной оценки. В разделе указываются следующие сведения:

краткое описание объекта оценки;  
основание для проведения оценки;  
краткие сведения об оценочной организации и оценщиках, принимавших участие в оценке объекта оценки;  
краткие сведения о заказчике;  
дата оценки;  
дата составления отчета об оценке;  
цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;  
вид определяемой стоимости;  
выводы о наиболее эффективном использовании земельного участка, как свободного и земельного участка с существующими улучшениями;  
стоимость имущественных прав на земельный участок;  
стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом к оценке;  
стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом к оценке;  
стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом к оценке;  
итоговая стоимость объекта оценки;  
заявление о соответствии требованиям национальных стандартов оценки;  
допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки;  
перечень использованной информации;  
дополнительная информация, которую оценщик считает необходимым включить в данный раздел.

64. Раздел «Описание объекта оценки» предназначен для описания качественных и количественных характеристик объекта оценки и окружающей его среды, и включает следующую информацию:

состав объекта оценки (земельный участок и улучшения в составе объекта оценки);  
назначение и текущее использование объекта оценки;  
реквизиты собственника объекта оценки;  
описание существующих и оцениваемых прав на объект оценки (включая права на земельный участок) с указанием обременений и ограничений;  
описание земельного участка, включая его площадь и форму, инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики, а

также категорию земель, разрешенное использование, наличие и состав инженерных коммуникаций, наличие и состав элементов благоустройства, ограждения;

описание улучшений, включая период застройки, объемно-планировочные и конструктивные характеристики (строительный объем, общая площадь, распределение общей площади по функциональному использованию, этажность, описание основных конструктивных элементов и их состояния);

если объектом оценки является встроенное помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании;

описание местоположения объекта оценки с указанием транспортной доступности, уровня развития инфраструктуры, окружающей застройки, престижности района, иных факторов, влияющих на привлекательность местоположения объекта оценки.

Раздел должен содержать вывод о принадлежности объекта оценки к определенному сегменту рынка недвижимости.

Перечень указываемых в разделе показателей дополняется или изменяется оценщиком в зависимости от типа оцениваемой недвижимости.

65. В раздел «Анализ рынка объекта оценки» включается анализ факторов рыночной ситуации, влияющих на величину стоимости объекта оценки, по следующим направлениям:

краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе, с рассмотрением таких показателей, как объем валового внутреннего продукта, объемы производства основных отраслей экономики, структура экономики региона, индекс потребительских цен, уровень доходов населения;

анализ рынка недвижимости региона, с рассмотрением таких показателей, как объем и динамика предложения (спроса) отдельных типов недвижимости, включая земельные участки, степень открытости и емкость рынка, характеристика участников рынка недвижимости, регулирование рынка недвижимости органами власти, уровень цен в строительной отрасли;

анализ сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, с отражением ситуации и тенденций в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости, сложившихся на дату оценки. Анализ, как правило, проводится по трем направлениям: спроса, предложения, взаимодействия спроса и предложения, с рассмотрением таких показателей, как распределение сегмента по значимым для данного типа недвижимости признакам, характеристика активности спроса, предложения и сделок, динамика цен (арендных ставок) в сегменте;

если объектом оценки является производственная недвижимость, в раздел включается отраслевой обзор с рассмотрением таких показателей, как объем производства и структура отрасли, основные участники рынка, перспективы развития отрасли.

Перечень указываемых в разделе показателей дополняется или изме-

няется оценщиком в зависимости от условий задания на оценку и типа оцениваемой недвижимости.

66. Раздел «Анализ ННЭИ» содержит описание:

анализа ННЭИ земельного участка, как свободного;

анализа ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями.

Раздел должен содержать выводы относительно положения объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях, о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции данного типа недвижимости на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

67. Раздел «Описание выбора и применения подходов и методов оценки» содержит:

краткий обзор подходов и методов оценки недвижимости;

выбор и обоснование примененных подходов и методов оценки или обоснование отказа от использования какого-либо подхода оценки;

расчеты и порядок определения стоимости объекта оценки.

68. Раздел «Определение итоговой стоимости объекта оценки» включает:

краткое описание порядка и методов согласования результатов, полученных в рамках использованных подходов оценки;

проверка на расхождение результатов, анализ причин полученных расхождений;

обоснование выбора метода согласования результатов;

описание критериев значимости в отношении пригодности, точности и обоснованности примененных подходов оценки;

определение итоговой стоимости объекта оценки.

69. Раздел «Приложения» содержит:

копии документов, используемых в процессе оценки;

фотографии объекта оценки (в случае необходимости);

копию лицензии на осуществление оценочной деятельности;

копии квалификационных сертификатов оценщиков, принимавших участие в подготовке отчета об оценке;

копию полиса страхования гражданской ответственности оценочной организации;

прочие сведения.

70. Окончательная структура (количество и порядок следования разделов и подразделов, их наименование) и объем отчета об оценке, определяется оценщиком в зависимости от характера объекта оценки, целей оценки, предполагаемого пользователя отчета об оценке, требований законодательства.