

СТАНДАРТ
оценки недвижимого имущества

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт разработан в целях развития системы нормативных документов по оценке недвижимого имущества и предназначен для применения юридическими и физическими лицами на территории Кыргызской Республики.

1.2. Действие настоящего стандарта распространяется на оценку следующих типов недвижимого имущества:

- земельные участки как улучшенные, так и не улучшенные;
- здания и сооружения, в том числе обеспечивающее их функционирование инженерное оборудование, внутренние инженерные сети и системы.

1.3. Принципы оценки, содержащиеся в настоящем стандарте, могут быть использованы для оценки других объектов.

1.4. Настоящий стандарт регламентирует обязанности оценщика в части профессиональной деятельности, определяет профессиональную терминологию в области оценки недвижимого имущества, определяет методологию оценки и требования к качеству информации, используемой оценщиком при проведении оценки.

1.5. Термины и определения

Застройщик - лицо, осуществляющее деятельность в сфере развития недвижимого имущества.

Капитализация - определение текущей стоимости объекта оценки на основании ожидаемого в будущем дохода от его использования.

Косвенные затраты - затраты, связанные с созданием (реконструкцией, ремонтом) улучшений, которые невозможно отнести к каким-либо конкретным их элементам (например: платежи по страховкам, проценты по кредитам, налоги в процессе работ, затраты на рекламу, привлечение консультантов).

Недвижимое имущество с ограниченным рынком - недвижимость, которая из-за своих характеристик или особых условий рынка и/или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных инвесторов (покупателей).

Неспециализированное недвижимое имущество - это недвижимое имущество, на которое существует всеобщий спрос, и которое покупается, продается или арендуется на открытом рынке.

Норма доходности (прибыли) - отношение дохода (прибыли) к исходному капиталу.

Объекты незавершенные строительством - объекты, на которых строительные работы начаты, но еще не завершены, и/или по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию вне зависимости от источников финансирования строительства объекта.

Остаточная стоимость замещения - это сумма текущей рыночной стоимости земли (или условно замещающего земельного участка) при ее существующем использовании и текущей стоимости воссоздания (или замещения) улучшений с учетом совокупного износа.

Отложенный текущий ремонт - необходимые ремонтные работы, которые не были произведены.

Подобный объект (недвижимого имущества) - недвижимое имущество, идентичное или схожее с оцениваемым по своим физическим, техническим и экономическим характеристикам и имеющее аналогичное использование.

Подрядчик - лицо, выполняющее работы по созданию (реконструкции, ремонту) улучшений.

Прибыль застройщика - наиболее вероятная сумма вознаграждения, ко-

торая может мотивировать застройщика к реализации проекта.

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные с созданием отдельных элементов и всего улучшения, присутствующие в обязательном порядке при создании (реконструкции, ремонте) улучшений (затраты на материалы, зарплату, механизмы, транспорт, проектно-изыскательские работы, получение разрешений на возведение, контроль качества работ и т.д.), включая накладные расходы и прибыль подрядчика.

Рыночная стоимость земли при существующем использовании – сумма, рассчитанная при допущении незанятости и продолжении существующего использования земельного участка, за которую его следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения. В данном случае понимается рыночная стоимость, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли или продажи.

Совокупный износ – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и экономического износа.

Специализированное недвижимое имущество – недвижимое имущество, которое в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования и которое редко продается на открытом рынке, кроме случаев продажи его в качестве части предприятия.

Улучшения – созданные в результате хозяйственной деятельности любые инженерные конструкции, здания, сооружения, сети и системы, а также комплексы мелиоративных, ландшафтных и др. работ, неразрывно связанные с землей (см. недвижимое имущество). Улучшения включают все принадлежащие им конструктивные элементы и детали, инженерные сети и оборудование на них, необходимые для выполнения улучшения его основных функций (строительные конструкции, изделия и элементы, инженерные сети отопления, электроснабжения, водоснабжения и другие, также инженерное оборудование на них – лифты, насосы, вентиляторы, кондиционеры, тепловые обогреватели, электрические щиты, осветительная и сантехническая арматура и другие.)

2. Подходы к оценке

При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

В общем случае при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке.

2.1. Затратный подход

2.1.1. Затратный подход основан на предположении, что приемлемой основой для определения стоимости имущества являются затраты на воссоздание (или замещение) земельных улучшений (с учетом совокупного износа) и на приобретение земельного участка. При определении стоимости воссоздания (замещения) недвижимого имущества должны быть учтены все прямые и косвенные затраты.

2.1.2. В общем случае стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, должна содержать две составляющие:

- стоимость земельного участка;
- стоимость воссоздания (замещения) улучшений.

2.1.3. Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом предусматривает:

- расчет стоимости земельного участка при его существующем и/или наиболее эффективном использовании;
- расчет стоимости воссоздания (или замещения) улучшений;
- расчет величины совокупного износа улучшений;
- расчет стоимости недвижимого имущества (как суммы стоимости зе-

мельного участка и стоимости улучшений).

2.1.4. Расчет стоимости земельного участка выполняется стандартными подходами (сравнительный и доходный). Затратный подход не имеет самостоятельного значения для оценки земли.

2.1.5. Расчет стоимости восстановления (или замещения) улучшений может быть основан на использовании:

- укрупненных показателей стоимости;
- сметных расчетов затрат по восстановлению (или замещению) улучшений;
- сведений о ценах на услуги по возведению аналогичных объектов;
- сведений о сделках с аналогичными объектами и прочей рыночной информации.

Для выполнения расчетов восстановления (или замещения) улучшений не требуется разработка проектно-сметной документации, соответствующей уровню, необходимому для выполнения строительно-монтажных работ.

2.1.6. Совокупный износ в оценке недвижимого имущества рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости улучшений, безотносительно к ретроспективным затратам, и определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине. При определении величины совокупного износа должно быть учтено влияние факторов окружающей среды.

2.1.7. Определение стоимости замещения улучшений целесообразно в случаях:

- изменения современных нормативных требований (например: требования по величине удельных площадей, высоте, параметрам внутренней среды и т.д.);
- значительного изменения конструктивного исполнения и/или применяемых материалов.

2.1.8. Оценка специализированного недвижимого имущества, а также недвижимого имущества с ограниченным рынком в условиях отсутствия рыночных доказательств должна основываться на определении для улучшений стоимости замещения, а также учитывать особые условия проведения сделки. При этом земельный участок условно рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

2.1.9. Дополнительное обесценение, связанное с использованием земли, определяется как разница между рыночными стоимостями участка при его наиболее эффективном использовании со стоимостью при существующем использовании.

2.2. Сравнительный подход

2.2.1. Сравнительный подход основан на сравнении характеристик и свойств подобных объектов и основывается на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость такого же по потребительным свойствам объекта (недвижимого имущества) на рынке.

2.2.2. Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках и ценах предложения подобных объектов.

2.2.3. Общий порядок определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом предусматривает:

- сбор и анализ рыночной информации, выявление подобных объектов;
- определение характеристик и элементов сравнения;
- расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества путем внесения поправок (корректировок) в стоимости подобных объектов.

2.2.4. Сбор рыночной информации должен основываться на удовлетворении требования соответствия (максимального сходства) оцениваемого и подобных объектов по основным условиям сделок, физическим, техническим и прочим характеристикам (параметрам) и элементам, которые оказывают существенное влияние на формирование и изменение цен недвижимого имущества.

2.2.5. К основным элементам и характеристикам, подлежащим обязательному учету (сравнению), относят:

- состав передаваемых прав;

- условия проведения и финансирования сделок;
- время (дату) проведения сделок;
- месторасположение;
- физические и технические характеристики;
- экономические показатели;
- характер использования;
- а также компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

2.2.6. Вносимые поправки (корректировки) могут быть в абсолютной и относительной (в процентах, долях) величине.

2.2.7. Для оценки одного и того же объекта одновременно может быть проведено сравнение по нескольким характеристикам и показателям.

2.2.8. Окончательное решение о величине стоимости оцениваемого недвижимого имущества, определенной сравнительным подходом, принимается на основании анализа полученных скорректированных цен сделок (или предложений) на подобные объекты.

2.2.9. В отдельных случаях при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости сравнительным подходом допускается применять методы математической статистики.

2.3. Доходный подход

2.3.1. Доходный подход основывается на принципе ожидания и рассматривает стоимость как дисконтированную (приведенную к текущему моменту) величину ожидаемых в будущем доходов (выгодах) от эксплуатации оцениваемого недвижимого имущества.

2.3.2. Источником ожидаемых будущих доходов, генерируемых объектом недвижимости, могут быть:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности;
- доходы от реверсии (продажи недвижимого имущества).

2.3.3. Общий порядок определения стоимости доходным подходом предусматривает:

- анализ сведений о доходах и расходах за предшествующий период, присущих оцениваемому недвижимому имуществу, и выявление тенденций его развития;

- исследование рынка и анализ рыночной информации по сделкам и эксплуатации подобных объектов с целью сопоставления и использования полученных результатов при прогнозировании будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;

- расчет ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;

- дисконтирование (капитализация) ожидаемых будущих доходов (денежных потоков) в текущую стоимость недвижимого имущества.

2.3.4. Ожидаемые в будущем доходы прогнозируются оценщиком на основании анализа рыночной информации по динамике цен, арендных ставок, уровню эксплуатационных расходов подобных объектов, а также рыночных ставок доходности альтернативных инвестиций (сопоставимых по уровню риска), в ретроспективном периоде. При этом необходимо учесть потери полезных свойств (снижения стоимости) за счет роста совокупного износа оцениваемого недвижимого имущества за прогнозируемый (ожидаемый) период владения.

2.3.5. Доход от операционной (эксплуатационной) деятельности учитывается в расчетах как текущая стоимость прогнозируемого (ожидаемого) в будущем чистого годового операционного дохода (или денежного потока), определяемого разницей между ожидаемыми действительными валовым доходом и расходами, связанного с эксплуатацией объекта (оказанием услуг). Доходы и расходы, связанные с ведением бизнеса собственника или арендатора при оценке недвижимости не включаются в расчет.

2.3.6. Доход от реверсии определяется как текущая стоимость ожидаемой в будущем (на конец прогнозного периода) продажи оцениваемого недвижимого имущества.

2.3.7. Дисконтирование чистого годового операционного дохода (и/или денежного потока) предполагает пересчет его каждой будущей величины (в течение срока прогнозного периода) в настоящую стоимость по норме доходности (отдачи), соответствующей риску инвестиций в недви-

мое имущество.

2.3.8. Частным случаем дисконтирования является прямая капитализация чистого годового операционного дохода (и/или денежного потока), при которой денежные поступления (или выбытия) представляют не ограниченные во времени равновеликие платежи.

2.3.9. Величина ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов должна соответствовать требуемой норме доходности на инвестированный в оцениваемое недвижимое имущество капитал с учетом рисков.

2.3.10. Требуемая норма доходности рассчитывается на основе анализа рыночной информации о доходности альтернативных вложений, экспертной оценки рисков инвестирования и др. (в зависимости от наличия исходной информации, особенностей объекта и целей проведения оценки). В отдельных случаях требуемая норма доходности может быть обусловлена заданием на оценку.

2.3.11. В зависимости от особенностей объекта и рыночных условий нормой доходности может быть предусмотрен прямолинейный возврат капитала, либо возврат капитала с учетом сложного процента.

3. Обязательные условия оценки недвижимого имущества

3.1. Договор (задание на оценку) должен содержать:

- идентификацию оцениваемого недвижимого имущества (включая земельный участок);
- идентификацию оцениваемых прав;
- предполагаемое использование заказчиком результатов оценки;
- вид определяемой стоимости оцениваемого недвижимого имущества;
- дату оценки, по состоянию на которую производится сбор и анализ исходных данных и определяется стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- требуемая заказчиком степень подробности и форма отчета об оценке;
- уточнение особых (возможных) условий и требований заказчика оценки.

3.2. Сбор и анализ исходных данных должен содержать следующее:

- ограничения (сервитута) на использование оцениваемого недвижимого имущества;
- ограничения, наложенные экологическими, санитарными, противопожарными, административными требованиями, а также утвержденными документами о зонировании территории;
- обоснование влияния экологических факторов;
- анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого недвижимого имущества.

4. Особые случаи оценки недвижимого имущества

4.1. Поврежденное недвижимое имущество

Величина оценки поврежденного недвижимого имущества должна соответствовать стоимости воссоздания недвижимого имущества с учетом затрат на восстановление. В случае полного разрушения и отказа от восстановления, сумма оценки должна определяться как для свободного участка земли с учетом расходов по его расчистке и освобождению от деталей прежнего сооружения.

4.2. Истошное недвижимое имущество

4.2.1. К данному типу недвижимого имущества относятся земли с полезными ископаемыми, свалки отходов, места захоронения и др., которые имеют определенный (ограниченный) срок жизни для их существующего использования.

4.2.2. В данном случае эксплуатация недвижимого имущества постепенно уменьшает стоимость земли до такой степени, когда она не может больше использоваться с экономической выгодой для существующей или

предполагаемой цели и переходит в стоимость, которая является остаточной для текущего наилучшего и наиболее эффективного использования.

4.2.3. На конец периода использования (прогнозного) должна быть определена остаточная стоимость замещения для разрешенного альтернативного будущего использования такого типа недвижимого имущества.

4.2.4. Остаточная стоимость замещения в конце периода потребления истощимой недвижимости рассчитывается с учетом потенциальных затрат, связанных с планированием, экологическими требованиями, либо коммерческими соображениями по улучшению, восстановлению или перепланировке оцениваемой недвижимости, а также задолженностей по всем обязательствам.

4.3. Объекты, незавершенные строительством

Для оценки объекта (недвижимого имущества), незавершенного строительством, должна быть определена остаточная стоимость замещения, учитывающая затраты на воссоздание оцениваемого недвижимого имущества и совокупного износа.

Стоимость объекта, незавершенного строительством может быть также определена по рыночной стоимости законченного строительством объекта за вычетом затрат на завершение строительства, в соответствующих экономических условиях.

4.4. Недвижимое имущество, оцениваемое в составе действующего предприятия

При оценке недвижимого имущества в составе действующего предприятия должна быть определена потребительная стоимость, основанная на принципах полезности и вклада, который вносит это имущество, в качестве составных компонентов действующего предприятия.

4.5. Оценка недвижимого имущества при прекращении прав на земельный участок

4.5.1. При истечении срока договора (акта) и одновременном прекращении права пользования (владения) земельным участком оценка улучшений производится по утилизационной стоимости, если иное не предусмотрено в документах на землепользование соответствующим участком.

4.5.2. Оценка прав на земельные участки, изъятые по основаниям, предусмотренным подпунктами 1, 3, 4, 5 пункта 1 статьи 66 Земельного кодекса Кыргызской Республики, осуществляется по рыночной стоимости.

4.6. Оценка недвижимого имущества для целей финансовой отчетности

Для целей финансовой отчетности должна быть определена рыночная стоимость.