



Яскевич Е.Е.

Практика оценки недвижимости

ТЕХНОСФЕРА
Москва
2011

УДК 657.922
ББК 65.2
Я 81

Яскевич Е.Е.
Я 81 Практика оценки недвижимости
Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
ISBN 978-5-94836-273-1

Книга предназначена для практического использования Оценщиками недвижимости, имеющими высокий уровень подготовки. Последовательность подачи материалов обусловлена попыткой создать книгу-справочник, уместив в небольшой объем основную необходимую информацию для проведения оценки недвижимости. Главы, посвященные сложным вопросам практики оценки, содержат развернутые исследовательские материалы, способствующие углубленному пониманию предмета. Большая часть справочного материала размещена в Приложениях.

УДК 657.922
ББК 65.2

© 2011, Яскевич Е.Е.
© 2011, ЗАО «РИЦ «Техносфера», оригинал-макет, оформление

ISBN 978-5-94836-273-1

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	7
Введение	9
Глава 1. Оценка недвижимости и отчет об оценке.	10
Глава 2. Стоимость недвижимости и ее связь с классификацией объектов	13
2.1. Классы строительных объектов. Оптимальное сочетание прав на недвижимое имущество	14
2.2. Логика построения отчета по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости	18
2.3. Освидетельствование объектов на месте и в камеральных условиях. Получение информационных данных для производства расчетов.	22
Глава 3. АННЭИ и варианты его применения.	28
Глава 4. Оценка земельных участков.	32
4.1. Причины затруднений при использовании методических рекомендаций МИО в практике оценки земельных участков.	32
4.2. Базовая стоимость и износы земельных участков	38
4.3. Земельные сервитуты	42
4.4. Внешний износ земельного участка и внешний износ улучшений. Прибыль предпринимателя.	44
4.5. Взаимовлияние стоимостей земельных участков и их улучшений.	47
4.6. Соотношения стоимостей различных прав на земельные участки (права аренды на 49 лет/права собственности)	48
Глава 5. Процесс строительства и эксплуатации улучшений на земельных участках.	52
5.1. Процесс строительства улучшений	52
5.2. Процесс эксплуатации улучшений	55
5.3. Исследования разницы в стоимости прав собственности на земельные участки с готовой ИРД и свободных земельных участков без ИРД в Московской области	56
Глава 6. Затратный подход в оценке недвижимости.	58
6.1. Формулы и определения затратного подхода.	58
6.2. Стоимость проектирования	62
6.3. Восстановительная стоимость улучшений, стоимость замещения.	63
6.4. Влияние физических износов на стоимость недвижимости	65
6.5. Влияние функциональных износов на стоимость недвижимости	69
6.6. Коэффициент выхода на рынок. Прибыль предпринимателя и внешний износ	85
6.7. Модели определения прибыли предпринимателя	99
6.8. Модели определения внешних износов.	100
6.9. Определение стоимости прав третьих лиц	105
6.10. Неотделимые улучшения.	117

Глава 7. Сравнительный подход в оценке недвижимости	118
7.1. Методы, формулы и определения сравнительного подхода	118
7.2. Основные элементы сравнения	120
7.3. Сегменты рынков и их характеристики	121
7.4. Состав оцениваемых объектов и его связь с методологией оценки	124
7.5. Предпосылки проведения сравнительных корректировок	125
7.6. Концептуальные основы проведения сравнения	127
7.7. Методология проведения корректировок при оценке рыночной стоимости прав собственности. Справочные материалы	151
7.8. Методология проведения корректировок при оценке рыночной стоимости арендных ставок. Справочные материалы	175
7.9. Специфика проведения корректировок для отдельных объектов	184
Глава 8. Доходный подход в оценке недвижимости	209
8.1. Формулы и определения доходного подхода	209
8.2. Выбор модели денежного потока	211
8.3. Определение длительности прогнозного и постпрогнозного периодов. Расчет величины реверсии в постпрогнозный период	214
8.4. Прогноз валовой и действительной выручки	214
8.5. Прогнозирование расходов и инвестиций	216
8.6. Специфика учета налоговых отчислений	217
Глава 9. Определение ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации	222
9.1. Общие понятия	222
9.2. Ставки дисконтирования и коэффициенты капитализации	225
9.3. Риски, их виды и классификации	228
9.4. Виды денежных потоков и их составляющие элементы	241
9.5. Безрисковая ставка доходности	243
9.6. Условия применения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации	247
9.7. Определение длительности прогнозного и постпрогнозного периодов. Величина стоимости реверсии в постпрогножном периоде	247
9.8. Существующие методы определения ставок дисконтирования	248
9.9. Существующие методы определения коэффициентов капитализации	266
9.10. Трансформация коэффициентов капитализации и их переход в мультипликаторы	277
9.11. Прочие случаи	280
9.12. Ставки дисконтирования для положительных и отрицательных денежных потоков	282
9.13. Учет особенностей определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации для различных денежных потоков	284
9.14. Алгоритмы определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации	291
Глава 10. Преимущества и недостатки подходов к оценке. Приемы повышения и понижения стоимости в подходах	299
10.1. Преимущества и недостатки различных подходов	299
10.2. Приемы повышения и понижения стоимости в различных подходах	302
Глава 11. Оценка зданий — памятников культурного наследия	304
11.1. Формирование стоимости зданий — памятников культурного наследия	305

11.2. Особенности применения подходов к оценке зданий — памятников культурного наследия	306
11.3. Методологическое состояние вопроса оценки зданий — памятников культурного наследия	307
11.4. Основы оценки зданий — памятников культурного наследия	308
11.5. Ценообразующие факторы	310
11.6. Подходы к оценке и рамки их применения. Кто главный в оценке	317
11.7. Алгоритмы проведения оценочных работ	319
11.8. Выводы по оценке зданий — памятников культурного наследия	322
Глава 12. Оценка АЗС и нефтебаз	323
12.1. Общие сведения	323
12.2. Подходы к оценке АЗС и нефтебаз	325
12.3. Корректировки в сравнительном подходе	326
12.4. Прибыль предпринимателя, внешний износ, гудвилл, бэдвилл	334
Глава 13. Оценка гостиниц, санаториев, пансионатов, домов отдыха	337
13.1. Общие положения	337
13.2. Специфика оценки гостиниц, отелей	338
13.3. Специфика оценки санаториев и домов отдыха	342
Глава 14. Оценка объектов незавершенного строительства	345
14.1. Возникновение прав на объект незавершенного строительства	345
14.2. Первичные документы для оценки и идентификация объекта	347
14.3. Особенности выполнения подходов к оценке	347
Глава 15. Инфраструктурные комплексы. Специфика, классификация, оценка	351
Глава 16. Согласование результатов подходов. Модели итоговых согласований	362
Заключение	367
Литература	368
Основные термины и определения	370
Приложения	373
Приложение № 1. Классификация основных типов зданий, сооружений, инфраструктурных объектов	373
П.1.1. Жилые здания (помещения)	373
П.1.2. Офисные здания (помещения)	379
П.1.3. Складские здания (помещения)	381
П.1.4. Торговые здания (помещения)	384
П.1.5. Производственные здания (помещения)	386
П.1.6. Типы сооружений	387
П.1.7. Классификация отдельных инфраструктурных объектов	388
П.1.7.1. Классификация дорог и мостов	388
П.1.7.2. Классификация аэропортов	389
П.1.7.3. Классификация плотин и дамб	393
П.1.7.4. Классификация портов	393
Приложение № 2. Нормативы застройки	397
П.2.1. Нормативы Правительства Москвы	397
П.2.2. Нормативы Госстроя	399
П.2.3. Информационные материалы для работы Оценщика	400



Приложение № 3. Сроки и стоимости проектирования строительных объектов	404
Приложение № 4. Сроки строительства объектов	412
Приложение № 5. Справочные материалы для проведения корректировок	426
П.5.1. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ	426
П.5.2. Корректировки на уторгование	428
П.5.3. Корректировки на местоположение	430
П.5.4. Корректировки на физические характеристики	432
П.5.5. Изменение риэлтерских корректировок для квартир в Москве и загородных владений	439
П.5.6. Корректировки на отделку	445
П.5.7. Корректировки на масштаб	448
П.5.8. Корректировки для арендных ставок	453
П.5.9. Пример проведения сравнительного подхода	457
Приложение № 6. Примеры проведения АННЭИ	466
Приложение № 7. Примеры определения ПП и ВнИ	469
Приложение № 8. Практические рекомендации по проведению оценки . . .	477
Приложение № 9. Справочные материалы из сборников «Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга»	479

ПРЕДИСЛОВИЕ

В 70-е годы по окончании МАДИ (факультет аэропортов) мне пришлось поработать сначала военным прорабом (инженер-лейтенант), а после демобилизации — гражданским строительным прорабом-отделочником. Предложили перейти в закрытую науку — перешел в почтовый ящик на испытания материалов и конструкций. После защиты кандидатской диссертации в МИСИ по тематике «память материалов» перешел в открытую науку (на научный сектор, потом отдел испытаний), где и проработал до середины 90-х годов.

В начале 90-х годов мои «остепененные» товарищи (кандидаты и доктора технических наук по строительному профилю) стали уезжать за рубеж и переходить в коммерцию. Уезжали для продолжения научной деятельности и, в целом, неплохо устроились те, о ком мне известно. В это время единственным доходным делом «по нашему строительно-научному профилю» считалось обследование зданий и сооружений на предмет их надстройки, реконструкции, перепрофилирования. Работа тяжелая, иногда грязная, требующая не только знания эффективной работы приборов и оборудования, отбора и испытания образцов, но и техники проведения расчетов несущей способности грунтов, основных несущих конструкций, теплофизики, стоимости строительства и много чего иного. В 90-х годах наши заработки по основной научной работе были низкими, а по обследованиям — высокими, однако куда-то надо было девать свои практические и теоретические знания строительных объектов, машин и оборудования, патентования (у меня более 20 свидетельств и патентов), а уезжать за границу не было особого желания. Прикинул направление «оценка», где недвижимость превалировала, тем более что там были знакомые расценки по УПВС и возможности проведения исследований рынков. Для начала приобрел риэлтерские знания (менеджер по недвижимости, оценщик), затем оценочные. При МИСИ были оценочные фирмы, где пришлось начинать набивать руку и с 1996 г. — я в оценке.

Оценочная наука у нас, даже и сейчас, считается молодой. Кругом дыры, которые латались, до поры до времени, с использованием зарубежных источников информации. Хорошую отечественную книгу по оценке найти было не просто, в это время учились на работах Ковалева А.П. (машины и оборудование), Рутгайзера В.М. (машины и оборудование, переводы работ по бизнесу), Тарасевича Е.И. (недвижимость) и т.п. Достать хороший отчет по оценке — это была проблема (оценщики очень интересовались, кто и как делает отчеты). Общий интерес к чужим отчетам пропал где-то с 2007 г., поскольку шаблоны стали сравнимыми, а типовые ошибки, показывающие слабость подготовки Оценщиков, — повсеместными. По-прежнему, хороший отчет и сейчас редок.

Я начинал с недвижимости (вероятно, это мой «конек»), затем машины и оборудование, бизнес, ИС и НМА, инвестиционное проектирование, консалтинг холдингов по изменению стоимости.

Для латания практических пробелов в информационных данных начали появляться мои статьи, а с 2004 г. — методики. Эти работы ориентированы для моего собственного использования, так как постепенно разбирая каждую проблематику, приходишь к большому объему исследовательских материалов, которые следует помещать в открытых статьях и закрытых методиках.

Постепенно стал универсалом в оценке, однако считаю, что без практики по каждому направлению углублять знания сложно. Реализация оценочных работ в отчетах по разным направлениям способствует поддержанию в приемлемой временной форме шаблонов отчетов. Поскольку на одной фирме такого разностороннего охвата направлений не получить, приходится для поддержания должного практического уровня оказывать услуги нескольким фирмам (своим и чужим).

Сделав два-три раза неплохой отчет с применением всех трех подходов, нельзя (а лучше сказать — сложно) потом делать плохие отчеты, так как уже наработан шаблон, есть понимание где что взять, есть отработанные алгоритмы построения отчетов.

Чем сложнее работа, тем она интереснее.

Расположенный по отдельным статьям, методикам, архивным папкам исследовательский и практический материал заставляет подумать о его концентрации в единой книге.

Настоящая книга является первой из трех: недвижимость, бизнес, нематериальные активы.

Книга содержит много исследовательского материала, нормативно-технического справочного материала, наработанных практических алгоритмов.

Построение представляемого материала не соответствует последовательности подготовки читателя к пониманию теоретических основ оценки, оно ориентировано на хорошо подготовленных специалистов.

ВВЕДЕНИЕ

Данная книга предназначена для практического использования Оценщиками недвижимости, имеющими высокий уровень подготовки. Последовательность подачи материалов обусловлена попыткой вместить в небольшой объем книги основную необходимую информацию для проведения оценки недвижимости и создать книгу-справочник, необходимую для достоверных ссылок и понимания алгоритмов производства исследовательских работ.

Достоверность материалов, используемых в отчете по оценке, опирается как на исследования рыночных данных, так и на общедоступные источники информации.

В книге отдельные главы написаны лаконично, поскольку общий уровень знаний по этим направлениям достаточно высок. Главы, посвященные сложным вопросам практики оценки, содержат развернутые исследовательские материалы, способствующие углубленному пониманию предмета.

Общая специфика представленных материалов касается только строительных объектов, связанных с земельными участками.

По возможности, большинство справочного материала размещено в Приложениях.

Практикующему Оценщику при создании отчета всегда некогда, он ищет готовые цифровые ответы на ключевые вопросы (ПП, ВНИ, ставка дисконтирования, время ликвидности, корректировки и т.п.), поэтому какую-то часть ответов на эти вопросы он, возможно, сможет извлечь из настоящей работы.

Все информации по каждому рассматриваемому вопросу невозможно представить в одной книге, поэтому расширенные информационные данные можно найти на сайте www.csr.ru в разделах статьи и методики.