



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Исх. №

sd 42/p

от 30.08.2022 г.

Рахлевскому А.М.

Уважаемый Артем Михайлович,

В ответ на Ваш запрос сообщаем, что журнал "Вопросы оценки" № 2-3 (104) 2021 г., в котором опубликована Ваша статья "Многофакторная модель спроса для идентификации финансового пузыря на российском рынке жилья", вышел из печати 12 декабря 2021 г. Электронная версия журнала опубликована на сайте РОО http://sroroo.ru/upload/iblock/c5b/VO-2_3-2021-small.pdf

Благодарим Вас за сотрудничество с нашим изданием!

С уважением,

Главный редактор журнала "Вопросы оценки"

И.Л.Артеменков



ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ

№02-03 (104) | 2021

Рахлевский А.М.

**МНОГОФАКТОРНАЯ МОДЕЛЬ СПРОСА ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ
ФИНАНСОВОГО ПУЗЫРЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

Мамаджанов Х.А.

**АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ
ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ ИЕРАРХИИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ
К ОЦЕНКЕ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Тимофеев А.В.

**ОБЩИЕ ВОПРОСЫ МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СУДЕБНОЙ
ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ

№02-03(104) | 2021

ISSN 2224-0764

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Артеменков И.Л.,

член Совета РОО

FRICS, CCIM, REV

НАБЛЮДАТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ:

Маевский В.И.

(председатель),

д-р экон. наук, профессор,

академик РАН

Грачев И.Д.,

канд. физ.-мат. наук, д-р экон. наук

Дмитриева О.Г.,

д-р экон. наук,

депутат Законодательного собрания

Санкт-Петербурга

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

Артеменков А.И., канд. экон. наук, MRICS

Баринов Н.П., канд. техн. наук, FRICS

Гадкари Ж., председатель Индийского общества оценщиков PVAI (Индийская Республика)

Ковалев А.П., д-р экон. наук, профессор

Козырь Ю.В., д-р экон. наук

Мамаджанов Х.А., д-р техн. наук, профессор

Медведева О.Е., д-р экон. наук, профессор

Микерин Г.И., канд. техн. наук, профессор

Смоляк С.А., д-р экон. наук, профессор

Улицкий М.П., д-р экон. наук, профессор

РЕДАКЦИОННАЯ ГРУППА:

Годин Д.В.,

Пономаренко О.В.,

Серебрякова С.А.

Учредитель научно-практического журнала «Вопросы оценки» – саморегулируемая организация оценщиков «Общероссийская общественная организация „Российское общество оценщиков“»

С 17 июля 2020 г. Ассоциация «Русское общество оценщиков» является полным правопреемником реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»



**РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ**



**RUSSIAN
SOCIETY
OF APPRAISERS**

Журнал издается ежеквартально. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Вопросы оценки», допускается только по согласованию с редакцией и со ссылкой на журнал. Редакция не несет ответственности за достоверность рекламных объявлений.

Журнал «Вопросы оценки» зарегистрирован в системе Российского индекса научного цитирования (РИНЦ). Все выпуски журнала регулярно загружаются в систему. Зарегистрирован в Комитете РФ по печати, рег. № 013585 от 12.05.95 г.

Банковские реквизиты

АССОЦИАЦИЯ

«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

ИНН 9701159733

КПП 770101001

Юрид/фактич адрес:

105066, г. Москва

1-й Басманный пер., д. 2А

Р/С 40703810038070101004

ПАО СБЕРБАНК г. Москва

К/С 30101810400000000225

БИК 044525225

Адрес редакции:

105066, Москва,

1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5,

Русское общество оценщиков,

Тел.: +7 (495) 662 74 25 (многоканальный),

Факс: +7 (499) 267 87 18

E-mail: info@sroroo.ru, metod@sroroo.ru

<http://www.sroroo.ru>

Адрес для корреспонденции:

107078, Москва, а/я 308

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Рахлевский А.М.</i> Многофакторная модель спроса для идентификации финансового пузыря на российском рынке жилья	2
<i>Данилова Н.И., Сапожников П.М.</i> Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения Арктической и Северо-Западной зоны европейской территории Российской Федерации	12
<i>Мамаджанов Х.А.</i> Анализ и оценка достоверности использованных данных при реализации концепции иерархии применения подходов к оценке единых объектов недвижимости	16
<i>Тимофеев А.В.</i> Общие вопросы методологического обеспечения судебной оценочной экспертизы	57
<i>Синогейкина Е.Г.</i> Нюансы затратного подхода при оценке собственного капитала компании (ПРАКТИКА ОЦЕНКИ)	64
<i>Захматов Д.Ю., Ломакин В.В.</i> Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут (СПОД РОО 04-113-2021) (СТАНДАРТЫ И МЕТОДИКИ)	68
<i>English Abstracts</i>	74

МНОГОФАКТОРНАЯ МОДЕЛЬ СПРОСА ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ ФИНАНСОВОГО ПУЗЫРЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Ключевые слова: рынок жилья, ипотечный пузырь, многофакторная модель спроса, векторная модель коррекции ошибок, анализ временных рядов

Аннотация

Жилищный сектор экономики России рассмотрен как пример отрасли, минимально подверженной влиянию пандемии в 2020 г. Жилье в данной работе воспринимается как двойственной финансовый актив. Двойственность обусловлена тем, что жилищный рынок базируется на комплексном подходе к производству продукта, который позволяет раскрыть мультипликативную силу этого рынка для целей восстановления экономики в условиях повышенного спроса. Рассмотрена многофакторная модель спроса на жилье, основанная на векторной авторегрессионной модели коррекции ошибок. Полученная модель протестирована на нестабильность, наличие ошибочной спецификации переменных и на последовательную корреляцию остатков. Указанные тесты позволили не отвергать достоверность модели, что вместе со слабой статистической значимостью вычисленных для каждого фактора коэффициентов может свидетельствовать о мультифакторном надувании пузыря на российском рынке жилья. Значимость и привлекательность такого алгоритма заключаются в отсутствии необходимости оценки цен на жилье в явной форме, выведении и уточнении функции спроса в численных показателях, равно как и оценки балансирующих коэффициентов в модели, а также оценки и использования справедливого с точки зрения детерминированности выделенными компонентами уровня цен. Обработка и анализ данных осуществлялись с использованием статистического пакета EViews. Все данные, кроме процентных значений, были прологарифмированы. В процессе построения модели решена задача увеличения частоты представления существенных для модели факторов.

Немало факторов прямо или косвенно влияют на спрос на российском рынке жилья. Такие факторы можно рассматривать как существующий многофакторный спрос. В условиях подтверждения предпосылок для возникновения ипотечного пузыря в России [1], а также на основе результатов других исследований этой темы [2, с. 38] предложим следующую модель многофакторного спроса на жилье:

$$p_t = \alpha_0 + \alpha_1 ADI_t - \alpha_2 MR_t + \alpha_3 Pop_t - \alpha_4 IR_t - \alpha_5 Unemp_t - \alpha_6 HStock_t + \varepsilon_t, \quad (1)$$

где p_t — наблюдаемые средние цены 1 м² общей площади типовой квартиры на первичном рынке жилья;

ADI_t — среднедушевой доход;

MR_t — средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту;

Pop_t — доля постоянного городского населения возрастных групп 25–44 лет в общей численности постоянного городского населения;

IR_t — средняя ставка процента;

$Unemp_t$ — уровень безработицы по методологии Международной организации труда;

$HStock_t$ — площадь введенных в действие жилых домов в городской местности;

α_i ($i = 0, \dots, 6$) — оценки коэффициентов влияния каждого фактора на наблюдаемый уровень цен;

ε_t — остатки, т. е. какие-то неучтенные факторы в рассматриваемом периоде.

Уравнение (1) представляет собой эмпирическую модель инвертированного спроса, задающего цену p_t . Также эту функцию спроса можно назвать равновесной, поскольку определяющие ее факторы взаимоотносятся с разными по направлению эффектами. Очевидно, что главное допущение такой модели состоит в том, что резкий рост уровня цен на жилье может быть вызван изменением определяющих его факторов, а не переоценкой стоимости жилья как такового, свидетельствующего о возникновении пузыря. То есть задача определения пузыря подразумевается, но при этом решаться она будет в ходе анализа фундаментальных детерминантов спроса.

Направление влияния факторов настроено исходя из общей логики их воздействия. В частности, уровень доходов населения и доля потенциальных покупателей в численности всего населения влияют на спрос положительно, ведь чем выше доход, тем больше население может себе позволить удовлетворять свои потребности, в том числе связанные с приобретением жилья. Также и с долей потенциальных покупателей: увеличение их численности приведет к увеличению спроса при прочих равных условиях. Обратная ситуация складывается для таких факторов, как ипотечная ставка (чем она выше, тем меньше потребители готовы пользоваться ипотечным кредитованием и, как следствие, реже приобретать жилье), средняя ставка процента (чем она выше, тем выше вероятность того, что население будет рассматривать в качестве вложений финансовые альтернативы жилью: депозиты, инвестиции на фондовом рынке и т. д.), уровень безработицы (с ростом данного детерминанта возрастная когорта потенциальных покупателей жилья «вымывается», так как, очевидно, при отсутствии постоянного дохода сложно позволить себе приобрести продукт на жилищном рынке или воспользоваться ипотечными услугами), жилищный фонд, с сокращением которого будет сокращаться и реальное предложение, заставляя снижаться спрос.

Уравнение (1) считается моделью спроса в долгосрочном периоде. Для краткосрочного периода в работе [2, с. 39] рассматривается следующая спецификация динамики цен на жилье, на основе которой получим модель

$$\begin{aligned} \Delta p_t = & \alpha_0 + \sum_{i=1}^n \gamma_1 \Delta p_{t-i} + \sum_{i=0}^n \gamma_2 \Delta ADI_{t-i} - \sum_{i=0}^n \gamma_3 \Delta MR_{t-i} + \sum_{i=0}^n \gamma_4 \Delta Pop_{t-i} - \sum_{i=0}^n \gamma_5 \Delta IR_{t-i} - \\ & - \sum_{i=0}^n \gamma_6 \Delta Unemp_{t-i} - \sum_{i=0}^n \gamma_7 \Delta HStock_{t-i} + \sum_{i=0}^n \gamma_8 \Delta PRD_{t-i} + \sum_{i=0}^n \gamma_9 \Delta Rent_{t-i} + \mu_t + \varepsilon_{t-1}, \end{aligned} \quad (2)$$

где Δ указывают на векторы i разностей макроэкономических переменных;

i — порядок разности ряда;

ε_{t-1} — остаток от долгосрочного уравнения (1), запаздывающий на один период и измеряющий скорость адаптации к долгосрочному равновесию. Ожидается, что этот показатель будет отрицательным, поскольку неравновесие в предыдущих периодах в долгосрочной перспективе вернется к равновесному состоянию [2, с. 39].

В модель (2) также добавлены факторы RPD_t — размер текущей задолженности ипотекотержателей и $Rent_t$, который определяет альтернативные издержки от использования жилья — для сравнения с ситуацией приобретения жилья. В работе [3, с. 23] утверждается, что растущая задолженность может быть обусловлена спросом на основе реалистичных ожиданий высоких доходов и постоянно низких ставок по ипотечным кредитам в будущем, которые не учитываются текущими доходами и ставками по ипотечным кредитам; таким образом, в отсутствие учета этих факторов текущими ценами, но в условиях существования подтверждений их влияния на ценовую динамику, в принципе, будет разумно [3, с. 23] включить их в короткую модель спроса.

Представленная моделью (2) факторная зависимость уровня цен описывается моделью векторной коррекции ошибок (Vector Error Correction Model — VECM). Такая модель является разновидностью моделей векторных авторегрессий (VAR), используемых для обнаружения наличия более одного коинтегрирующего (долгосрочного) соотношения между анализируемыми нестационарными признаками (в нашем случае — факторами). Модель показывает, как краткосрочные шоки этих переменных корректируются долгосрочными траекториями равновесия, определяемыми коинтегрирующими соотношениями. Если возникают краткосрочные шоки (в рамках текущей задачи — отклонения переменных от своих устойчивых траекторий), долгосрочные механизмы коррекции должны возвращать их на траекторию равновесия [4, с. 253].

Для реализации задачи определения ипотечного пузыря по анализу фундаментальных факторов спроса был использован следующий алгоритм. Сначала требовалось проверить предположение о нестационарности временных рядов переменных, включенных в модель спроса. Более того, современная исследовательская практика предполагает [2, с. 45] акцентирование на порядке интегрированности этих фундаментальных компонент (так будем называть выделенные факторы спроса). Существенным результатом считалась [2, с. 46] изначальная нестационарность рядов и общая для всех рядов степень приведения их к стационарному состоянию (т. е. каждый нестационарный ряд по своим характеристикам переходит в стационарное состояние при одинаковом порядке разности, определяемом порядком интегрированности). Следующим шагом служит процесс получения коинтеграционной системы уравнений, определяющей долгосрочную взаимосвязь между ценами на жилье и фундаментальными компонентами, интегрированными в одинаковом порядке. Наконец, предположение о существовании коинтеграции между компонентами не было отвергнуто, для оценки краткосрочной ценовой динамики эндогенных переменных (фундаментальных) и темпа корректировки жилищных цен к их «коинтеграционному равновесию» была использована VECM-техника, что позволило сделать предположение о наличии или отсутствии пузыря.

На первом шаге алгоритма была сформирована выборка переменных и их наблюдений над исследуемыми признаками согласно уравнениям (1) и (2). Данные представляют собой поквартальную статистику за период с III квартала 2006 г. по IV квартал 2020 г. (всего $T = 58$ наблюдений). В качестве p_i (назовем этот фактор HP_i) был получен ряд средних цен 1 м^2 в общей площади квартир на первичном рынке жилья квартир среднего качества (типовых) [5]. Средняя цена 1 м^2 общей площади квартир с определенным числом комнат каждого типа жилья в отчете каждой отобранной для наблюдения организации определяется [6] на основании данных о фактических ценах сделок, совершенных в конце квартала, в расчете на 1 м^2 общей площади, взвешенных на количество общей реализованной площади квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья. Такая специфика была выбрана из-за того, что цены более подвержены выделенным в уравнении (1) факторам именно на первичном жилищном рынке вследствие достаточно аморфного вторичного рынка в России (из-за низкой доли нового жилищного фонда [7] и запроса потребителей на изменение, обновление текущих жилищных условий с нуля); группа типовых квартир была выбрана, чтобы избавиться от искажений, которые могли бы быть представлены в группе элитного жилья, ведь средний потребитель в России покупает типовое жилье, к тому же отмечается [8] повышенный спрос на одно- и двухкомнатные квартиры для молодых семей, которые напрямую подходят под понятие « типовые ».

За ADI_t были приняты среднедушевые доходы населения [9], исчисляемые делением годового объема денежных доходов на среднегодовую численность населения и на 4 [10]. Эти показатели представлены в системе государственной статистики достаточно разрозненно, поэтому были также использованы данные о динамике среднедушевых доходов в РФ [11] (они не имеют поквартального представления, поэтому в совокупности шесть кварталов, с конца 2006 по 2008 г., были заполнены дискретно, как будто данные поквартально оставались постоянными). Методика расчета органами статистики трех использованных временных рядов значительно не изменялась, поэтому сильных искажений при анализе удалось избежать.

Показатели MR_t и IR_t представлены данными о средневзвешенной ставке по ипотеке в рублях на начало периода [12] (т. е. для данных на конец квартала были приняты наблюдения на первые числа апреля, июля, октября и января каждого года) и по ставке рефинансирования [13], с 1 января 2016 г. приравненной к ключевой [14] соответственно. Для соблюдения поквартальной периодики в рядах обеих ставок находили ближайшие значения каждой ставки к концу необходимого квартала, они и попадали в окончательный временной ряд.

Компонента $Unemp_t$ содержит данные об уровне безработицы по методологии Международной организации труда [15], т. е. по отношению численности безработных определенной возрастной группы к численности рабочей силы соответствующей возрастной группы, рассчитанной в процентах. Данные Росстата получены по материалам выборочных обследований рабочей силы. До 2010 г. Федеральная служба государственной статистики не предоставляла поквартальные значения по уровню безработицы, поэтому они были найдены в статистической базе Финам.ру [15] и в аналитической записке Росстата [16]. Выборка проводилась по той же методике, которая была применена для ставок рефинансирования и ключевой (описана выше).

Переменная RPD_t представляет ряд значений задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам на балансе банков в рублях [12], методика отбора значений сходна с методикой, применяемой к показателю MR_t . Компонента $Rent_t$, которая в работе [2, с. 45] воспринимается как показатель роста реальной арендной платы, в текущей ситуации рассмотрена через ряд, содержащий объем ипотечных ценных бумаг вне баланса кредитных организаций, выдавших ипотечные жилищные кредиты. Было сформировано допущение, согласно которому в качестве показателя $Rent_t$,

принимался любой существующий в течение необходимого промежутка времени альтернативный источник дохода, связанный с жилищным рынком, в данном случае таковыми послужили ипотечные ценные бумаги вне баланса банков, т. е. первичное размещение. Более того, обязательственные ценные бумаги, выпущенные под обеспечение ипотечных кредитов, через свою стоимость при выпуске (т. е. как раз учтенные вне баланса) обладают прогнозной спецификой, реагируя на ухудшение качества кредитов (т. е. повышение их рискованности) для целей оценки будущего понижения кредитных рейтингов. Некоторые исследователи [17, с. 3] использовали эту специфику в части диагностирования пузыря на жилищном рынке посредством анализа рынка долговых ипотечных ценных бумаг. Вследствие этого использование указанного показателя отвечает целям данного исследования и может воспроизвести специфику изначально предлагаемой переменной реальной арендной платы.

Наконец, такой показатель, как Pop_t , определен долей численности городского населения, склонного к приобретению собственного жилья (25–44 года), к общей численности городского населения [2, с. 38]. Поскольку Росстат публикует по данному показателю возрастной и территориальный срез отдельно по каждому полу [18, 19], числитель и знаменатель указанного отношения были рассчитаны путем прибавления необходимых возрастных групп женской части населения к мужской. При этом второй проблемой, с которой пришлось столкнуться в ходе формирования выборки, стала непоквартальная периодичность сбора данных органом статистики. Для обеспечения возможности включения этого существенного фактора в модель спроса была решена задача темпорального дезагрегирования для поквартального распределения собранных показателей на основании полученных данных по годам. Суть задачи заключается в построении динамического ряда значений анализируемого показателя с более высокой (в m раз) периодичностью, как можно точнее (критерий оптимальности, который нужно соблюсти) воспроизводящей особенности динамики показателя-индикатора («входного» ряда) на всем интервале наблюдений $t = 1, 2, \dots, T$. Конечный ряд значений служит решением сформулированной задачи. Для ее решения был использован один из методов Дентона [20, с. 29], который позволяет находить интерполированный ряд («промежуточный»), связывая высокочастотный ряд (входной) с низкочастотным (выходной). Чтобы представить, насколько хорошо метод Дентона осуществляет темпоральное дезагрегирование, следует обратиться к рис. 1, на котором изображены результаты обработки данных по всей численности городского населения по сравнению с изначальным годовым рядом (по Росстату). Аналогично была получена компонента $HStock_t$, также представленная в [21] только в годовом разрезе.

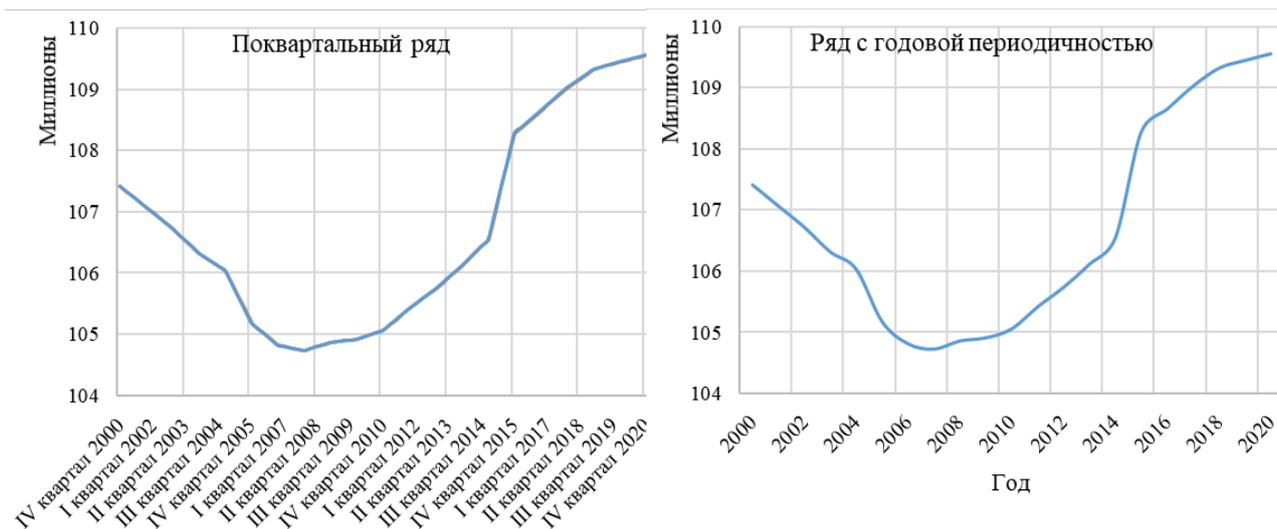


Рис. 1. Темпоральное дезагрегирование всей численности городского населения, проведено автором в пакете EViews [22]

Теперь вернемся к намеченному алгоритму. Итак, собранные компоненты должны представляться нестационарными процессами и «остационариваться» при одинаковом порядке интегрированности, как уже было отмечено выше. Для проверки этого условия был использован расширенный тест Дики — Фуллера [2, с. 45]. Оптимальный параметр p в данной работе находился в ходе автоматической селекции на основе информационного критерия Шварца. Критерий строили стандартным способом с помощью оценки дисперсии. Величину сдвига выбирали на основе минимизации сумм квадратов остатков в модели с одним лагом [23, с. 39]. В табл. 1 представлены значения t -статистики и τ -критерия для всех описанных выше рядов и их первых разностей, а также

p -значения (критерий, показывающий вероятность ошибки при отклонении нулевой гипотезы при тестировании статистических гипотез). Здесь применялись два типа авторегрессионных уравнений: с константой и с константой и трендом, поскольку для такого немалого количества переменных не представлялось возможным в каждом случае делать предположение относительно типа уравнения (в частности, наличия или отсутствия тренда). По текущим результатам можно сделать вывод, что гипотеза относительно нестационарности рядов не отвергается (но при разном уровне значимости и типе уравнения), при этом такой факт является несущественным [2, с. 46] и не влияет на последующее течение исследования. Более того, порядок интегрированности для большинства компонент равен единице, что является предпосылкой для проведения коинтеграционного анализа описанной далее методики.

Таблица 1. Применение расширенного теста Дики — Фуллера с помощью EViews

Показатель	Ряд наблюдаемый				Ряд, первая разность				Порядок интегрирования ряда k , $I(k)$	Максимальный уровень значимости для указанного порядка интегрирования
	Константа		Константа + Тренд		Константа		Константа + Тренд			
	t -статистика	Вероятность	t -статистика	Вероятность	t -статистика	Вероятность	t -статистика	Вероятность		
Среднедушевой доход ADI	-4,36	0,00	-1,33	0,87	-4,09	0,00	-28,24	0,00	$I(1)$	1 %
Уровень цен HP	-1,25	0,65	-2,27	0,44	-5,44	0,00	-5,38	0,00	$I(1)$	1 %
Ставка по ипотеке MR	0,26	0,97	-1,00	0,94	-5,72	0,00	-5,82	0,00	$I(1)$	1 %
Ставка процента IR	-0,69	0,84	-1,47	0,83	-5,65	0,00	-5,64	0,00	$I(1)$	1 %
Объем жилого фонда $Hstock$	-1,69	0,43	-2,90	0,17	-2,57	0,10	-2,45	0,35	$I(2)$	5 %
Уровень безработицы $Unemp$	-2,20	0,21	-3,63	0,04	-3,32	0,02	-3,30	0,08	$I(1)$	5 %
Население (25–44 года) Pop	-3,56	0,01	-1,47	0,83	-1,71	0,42	-3,07	0,13	$I(k)$	$k > 2^*$
Размер текущей задолженности ипотечодержателей RPD	-1,18	0,67	-3,25	0,09	-3,40	0,02	-3,42	0,06	$I(k)$	$k > 1$
Объем ипотечных ценных бумаг вне баланса банков-ипотекодателей $Rent$	-3,48	0,01	-4,28	0,01	-5,71	0,00	-5,65	0,00	$I(0)$	5 %
Уровень значимости	t-критическое								* Порядок интегрирования $k > 2$	
1 %	-3,56		-4,14		-3,56		-4,14			
5 %	-2,92		-3,50		-2,92		-3,50			
10 %	-2,60		-3,18		-2,60		-3,18			

Стоит также выделить компоненты Pop_t и $HStock_t$, порядок их интегрированности выше, чем у остальных рядов, поэтому не представляется возможным [2, с. 46] включить их в коинтеграционное уравнение для целей определения долгосрочной связи между HP_t и другими переменными. Из табл. 1 также понятно, что «краткосрочные» переменные RPD_t и $Rent_t$ были установлены таковыми обоснованно, поскольку не представляют характерную для «долгосрочных» переменных специфику: RPD_t в большинстве авторегрессионных уравнений представляется нестационарной компонентой, по крайней мере не интегрированной первого порядка, в то время как $Rent_t$ — наоборот, стационарный процесс, соответственно, порядок интегрированности равен нулю. В итоге для модели долгосрочного спроса были приняты показатели HP_t , ADI_t , MR_t , IR_t , $Unemp_t$.

Для проверки предположения о том, что цены на жилье HP_t долгосрочно связаны с фундаментальными компонентами, был применен метод Йохансена. Он подразумевает использование двух тестовых процедур для определения коинтеграции (методом выведения коинтеграционного уравнения), представляя собой векторную авторегрессионную структуру (VAR).

Еще одним узким местом в данном методе является порядок векторной авторегрессии. Он устанавливается исследователем самостоятельно и влияет на чувствительность всей процедуры Йохансена, к тому же для распределения статистики теста важен и выбор одного из четырех типов моделей в зависимости от наличия/отсутствия и вида детерминированного тренда в исходных рядах и в коинтеграционных уравнениях. Если в данных отсутствует детерминированный тренд, то в систему коинтеграционных уравнений не следует включать ни тренд, ни константу (тип 1), либо включить только константу (тип 2). Если тренд линейный, то следует включить тип 2 или вариант с константой и линейным трендом (тип 4), наличие квадратичного тренда требует однозначно

включить в уравнение и линейный тренд, и константу (тип 4) [24]. В текущей ситуации эти вопросы были разрешены с помощью использования информационного критерия Акаике. В табл. 2 представлены вычисленные в пакете анализа данных EViews значения критериев для всех типов авторегрессионных моделей. Также из табл. 2 следует, что для строящейся коинтеграционной структуры необходимо выбрать количество лагов, равное двум, и установить предположение о том, что авторегрессионное уравнение для построения системы коинтеграционных уравнений содержит константу и линейный тренд.

Таблица 2. Значения критерия Акаике для целей коинтеграционного анализа

Порядок авторегрессии	Тренд				
	Нет	Нет	Линейный	Линейный	Квадратичный
	Без константы Без тренда	С константой Без тренда	С константой Без тренда	С константой С трендом	С константой С трендом
0	0,38	0,38	0,41	0,41	0,55
1	0,22	0,26	0,25	0,17	0,28
2	0,33	0,38	0,37	0,07	0,14
3	0,57	0,54	0,55	0,22	0,26
4	0,86	0,82	0,79	0,47	0,47
5	1,22	1,15	1,15	0,77	0,77

По данным табл. 3, результаты обоих тестов предполагают непринятие нулевой гипотезы (H_0) и с 99% -ной, и с 95% -ной доверительной вероятностью, суть этой гипотезы сводилась к отсутствию коинтеграции. Таким образом, исследуемые ряды связаны долгосрочным равновесным взаимоотношением, поэтому наблюдаемый показатель цен на жилищном рынке России, «образованный» указанными факторами спроса, в долгосрочной перспективе можно считать равновесным. Отметим, что оба теста в рамках техники Йохансена могут представлять «конфликтные» результаты, в данном случае ситуация обратная, что может указывать на точную настройку долгосрочной модели спроса. Поскольку для целей теста было использовано нестандартное распределение критических значений по МакКиннону — Хаугу — Микелису, критические значения могут немного отличаться от указанных в работах Йохансена [24].

Таблица 3. Результаты коинтеграционного теста, выполненного в EViews

H_0 : коинтеграция отсутствует...	Неограниченный тест ранга (trace test) при 5%-ном уровне				Тест на максимальное собственное значение (maximum eigenvalue test) при 5%-ном уровне			
	Значение	Статистика	Критическое значение	Вероятность	Значение	Статистика	Критическое значение	Вероятность
Между всеми рядами *	0,64	112,29	88,80	0,0004	0,64	56,14	38,33	0,0002
По большей мере в 1	0,39	56,14	63,88	0,19	0,39	27,37	32,12	0,17
По большей мере в 2	0,25	28,77	42,92	0,58	0,25	15,82	25,82	0,56
По большей мере в 3	0,15	12,95	25,87	0,74	0,15	8,88	19,39	0,74
По большей мере в 4	0,07	4,07	12,52	0,73	0,07	4,07	12,52	0,73

В табл. 4 можно наблюдать нормализованные коинтеграционные коэффициенты и их эффекты влияния на экзогенную переменную HP_t . Они могут быть проинтерпретированы [25, с. 43], к примеру, с целью подтверждения предположения об эффектах влияния включенных показателей в модель при формулировании уравнения (2). В табл. 4 можно заметить, что эластичность спроса (уровня цен) по доходу отрицательна: при положительном изменении цен на рынке при прочих равных условиях доходы покупателей ADI_t будут сокращаться, причем с большей скоростью. Такая ситуация сложилась на российском рынке жилья на данный момент [26]. Это может быть рассмотрено как благоприятный факт для надувания ипотечного пузыря: неликвидный рост спроса на жилищном рынке благоприятствует ипотечной высокорисковой экспансии, последствия которой всем известны с 2008 г. Таким образом, простейшая модель спроса в долгосрочной перспективе воспроизводит реальное состояние рынка, что может указывать на ее адекватность. Средняя ставка процента IR_t , как и уровень безработицы $Unemp_t$, ожидаемо имеют отрицательные коэффициенты, что уже обсуждалось на этапе формирования выборок. Единственным несоответствием авторскому предположению является положительная по эффекту, оказываемому на HP_t , средневзвешенная ставка по ипотеке, т. е. размер ставки будет увеличиваться с ростом уровня цен, при этом с меньшей скоростью (нормализованный коэффициент отрицателен). Такая ситуация, в свою очередь,

может быть объяснена тем, что, как было отмечено ранее, ипотечный рынок России достаточно молод. И с ростом спроса ипотечные институты нацелены на получение дополнительного (маржинального) дохода от надежных клиентов в первую очередь, поскольку ожидают вымывания таких клиентов ранее чем в долгосрочном периоде (что согласуется с отрицательным и высоким темпом изменения доходов относительно роста цен на рынке, так как клиенты со сниженным доходом повышают риски неплатежа), их замену на рискованных ипотекодержателей. Также в табл. 4 содержатся данные относительно статистической значимости обсуждаемых выше коэффициентов; и при 1%-ном уровне, и при 5%-ном ($|t_{\text{стат}}| > t_{\text{крит}}$) коэффициенты стохастически значимы.

Таблица 4. Коэффициенты коинтеграционного уравнения, объясняющего цены на жилье

Переменные	НР (уровень цен)	ADI (среднедушевой доход)	MR (ставка по ипотеке)	IR (ставка процента)	UNEMP (уровень безработицы)	TREND(2) Трендовая составляющая
Нормализованные коинтеграционные коэффициенты	1	-1,75	0,12	-0,05	-0,08	0,03
Стандартная ошибка	—	0,23	0,02	0,01	0,02	0,01
$t_{\text{стат}}$	—	-7,54	5,84	-4,20	-3,30	5,77
$t_{\text{крит}}$ при 1 % и 5 %	—		2,67		2,00	
Коэффициенты первых разностей	0,03	0,74	-1,17	0,40	1,43	—

Наконец, коэффициенты первых разностей, используемых в модели, тоже будут проинтерпретированы: они могут представлять скорость корректировки модели до долгосрочного равновесного состояния [25, с. 44]. В текущей ситуации интерес представляет освещение коэффициента при уровне цен: видно, что 3 % динамики показателя корректируются за один квартал по мере движения экзогенной переменной к восстановлению равновесия. Это относительно невысокая скорость, что также указывает на неопосредованный характер модели, на ее «неоторванность» от эмпирических наблюдений над исследуемым объектом и от здравого смысла. Действительно, ипотечный рынок считается [8] достаточно невосприимчивым к шокам в коротком периоде [27].

На основе проведенного анализа была построена модель (2), представляющая собой векторную авторегрессионную модель коррекции ошибок, в данном случае она воспринимается как объясняющая ценовую динамику в краткосрочном периоде. В качестве оптимального максимального лага, или i в уравнении (2), был принят один период (так как считается [28, с. 23], что для VECM количество лагов должно составлять скорректированное на единицу количество лагов для целей коинтеграционного анализа Йохансена, в котором оно было равно двум — см. табл. 2), остальные характеристики остались неизменными и согласуются с коинтеграционным тестом (в частности, тип уравнения авторегрессии — линейный тренд с константой). Результаты построения модели представлены в табл. 5.

Анализируя табл. 5, можно отметить, что коэффициент при определяющем модель показателе ε_{t-1} статистически значим (по p -значению). Такой результат существенен, потому что данный признак указывает на долю неравновесия между краткосрочной динамикой и отношениями коинтеграции, которые выпадают в каждом периоде. К тому же он отрицателен, тогда как при положительном значении не следовало [25, с. 44] бы говорить о наличии коррекции (результаты были бы неинтерпретируемы, поскольку процесс не сходил бы в долгосрочной перспективе). То есть согласно построенной модели на российском рынке жилья специфика такова, что предполагается относительно медленная поквартальная коррекция наблюдаемого признака в качестве цен на жилье в сторону равновесия (т. е. 8 % за один исследуемый период — квартал) [2, с. 49]. Иными словами, чтобы уровень цен вернулся к своему долгосрочному (фундаментальному) состоянию, понадобится не один год, но и не несколько десятилетий (получается, коррекция за год составит порядка 32 %). Для остальных же коэффициентов, за исключением показателя при RPD_t , гипотезы относительно их статистической значимости не принимаются. При этом в целом полученное уравнение согласно F -статистике (на основании p -значения) значимо (нижняя часть табл. 5), а суммы квадратов ошибок близки к нулю. Тогда статическая незначимость коэффициентов в VECM-уравнении может быть вызвана следующими факторами: нестабильность модели, ошибочная спецификация переменных, последовательная корреляция остатков [2, с. 49]. Были проверены все указанные предположения.

Тест на нестабильность модели основан на вычислении кумулятивной (наращенной) суммы рекурсивных остатков. На рис. 2 изображен график этого показателя вместе с доверительными интервалами на 5%-ном уровне значимости. Тест обнаруживает нестабильность коэффициентов модели VECM, если график совокупной суммы выходит за пределы критических линий.

Таблица 5. Результаты VECM-анализа, проведенного в EViews

Переменная (первая разность)	Коэффициент	Стандартная ошибка	t-статистика	p-значение
Ошибки модели $\varepsilon(t-1)$	-0,08	0,04	-2,07	0,04
Уровень цен $\Delta(HP(-1))$	0,17	0,14	1,20	0,24
Среднедушевой доход $\Delta(ADI(-1))$	-0,02	0,03	-0,59	0,56
Ставка процента $\Delta(IR(-1))$	-0,01	0,01	-1,64	0,11
Ставка по ипотеке $\Delta(MR(-1))$	0,00	0,01	-0,01	0,99
Уровень безработицы $\Delta(Unemp(-1))$	0,01	0,01	1,06	0,29
Объем жилого фонда $\Delta(HStock(-1))$	0,35	0,35	0,99	0,33
Население (25–44 г.) $\Delta(Pop(-1))$	-0,12	3,40	-0,03	0,97
Объем ипотечных ценных бумаг вне баланса банков-ипотекодателей $\Delta(Rent(-1))$	-0,03	0,03	-0,77	0,45
Размер текущей задолженности ипотечодержателей $\Delta(RPD(-1))$	0,42	0,17	2,47	0,02
Константа C	-0,02	0,02	-1,33	0,19
Коэффициент детерминации R^2	0,39			
Скорректированный R^2	0,25			
Стандартная ошибка регрессии	0,03			
Сумма квадратов ошибок	0,05			
F-статистика	2,88			
p-значение (для F-статистики)	0,01			
Статистика Дарбина — Уотсона	2,11			

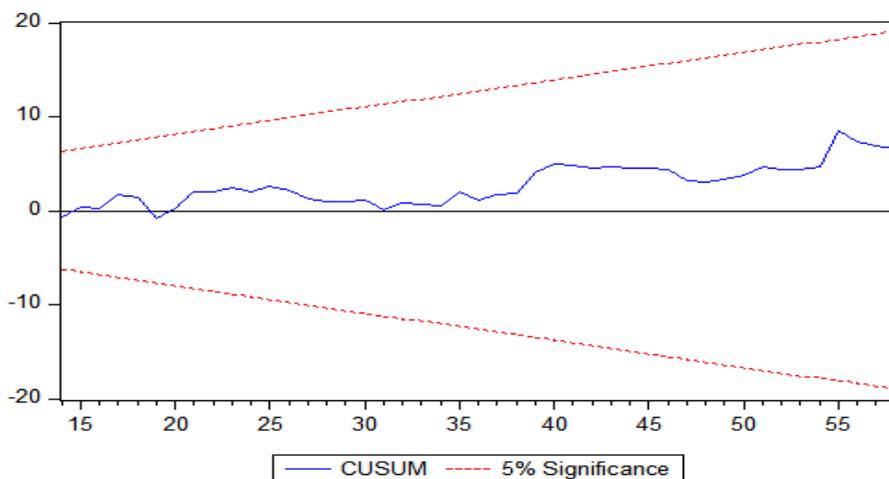


Рис. 2. Тестирование модели на нестабильность, проведенное в EViews

Предположение относительно ошибок спецификации было построено исходя из того, что часть переменных в модели считалась «краткосрочной». В частности, признаки RPD_t и $Rent_t$ изначально были приняты в таком качестве, а в ходе анализа на стационарность (первого шага моделирования) был получен результат, который не представлял возможным включить переменные Pop_t и $HStock_t$ в долгосрочную модель. Таким образом, значимым тестом будет анализ поведения этих переменных в текущей модели. С этой целью был использован тест Вальда для обнаружения причинности Грэнджера. Идея заключается в том, чтобы, вычисляя статистику Вальда, основанную на неограниченной регрессии (измеряет, насколько близки неограниченные оценки к удовлетворению ограничений в рамках нулевой гипотезы), выбрать нулевой гипотезой утверждение, согласно которому коэффициенты при краткосрочных переменных равны (близки к) нулю, тем самым они не оказывают влияния в рамках построенной модели, т. е. краткосрочные переменные не являются причинами (в статистическом смысле) экзогенной переменной (уровня цен) по Грэнджеру, иными словами — не объясняют ее [29]. Следовательно, коэффициенты при разностях первого порядка были положены равными нулю. Данная гипотеза была проверена с помощью F-теста и критерия хи-квадрат в пакете EViews, уровень значимости (т. е. p-значение) критерия Фишера составил 0,007, а критерия хи-квадрат — около 0,003, поэтому следует не принимать нулевую гипотезу с, например, 95%-ной уверенностью (выбранный уровень значимости в 5% значительно превышает p-значения), и существует краткосрочная причинная связь между уровнем цен и пулом краткосрочных переменных (RPD_t , $Rent_t$, а также Pop_t).

и $Hstock_t$, которые теперь предполагаются таковыми, так как были отвергнуты в ходе формирования долгосрочной модели спроса).

Итак, допущение о нестабильности и ошибочной спецификации переменных в модели не были приняты в ходе предыдущего анализа, теперь необходимо проверить наличие или отсутствие последовательной корреляции в рядах исследуемых переменных. Во-первых, показатель, характеризующий эту ситуацию, уже был рассчитан и представлен в табл. 5. Считается [30], что если значение статистики Дарбина — Уотсона для VECM составляет примерно 2 (в нашем случае — 2,11), то гипотезу относительно отсутствия последовательной корреляции в модели следует не отвергать. Чтобы интенсифицировать эти выводы, была использована техника Бройша — Годфри, нулевая гипотеза этого теста заключается в том, что в остатках до указанного порядка (равен количеству лагов в VECM, т. е. единице в нашей модели) нет последовательной корреляции. EViews рассчитывает F -статистику и $Obs \cdot R$ -квадрат-статистику (количество наблюдений, умноженное на R -квадрат). $Obs \cdot R$ -квадрат-статистика имеет асимптотическое хи-квадрат распределение при нулевой гипотезе [29]. Значение критерия Фишера для уровня значимости p -значения (около 0,26) составляет 1,3, $Obs \cdot R$ -квадрат — 1,61 (для p -значения, равного 0,2). В текущей ситуации p -значения намного выше выбранного уровня значимости $p = 0,05$, поэтому нулевая гипотеза не может быть отвергнута с 95%-ной уверенностью, остатками выдержан тест на автокорреляцию.

В заключение важно подчеркнуть, что все три указанных неблагоприятных фактора, которые могли бы отрицательно влиять на результат VECM-анализа, не были подтверждены. При статистической значимости уравнения, коэффициента корректировки на равновесное состояние (ϵ_{t-1}) модели и не очень большой скорости возвращения уровня цен к фундаментальным значениям можно сделать вывод, что внешняя коррекция жилищного и ипотечного рынка институционально является залогом их успешного развития, что согласуется с выводами других исследователей [2, с. 49]. Более того, в табл. 5 можно смело обратить внимание на значение коэффициента детерминации (нескорректированного): получается, что только 39 % общей вариации признака, т. е. цен на жилье, может быть объяснено изменениями отобранных фундаментальных показателей. Такой результат может указывать, во-первых, на еще большее количество существующих фундаментальных факторов спроса, значительно влияющих на уровень цен на первичном рынке жилья в среднем, что, очевидно, увеличивает риски отклонения цен от их «справедливого» значения вследствие многовариантности объяснения фундаментальными компонентами. Во-вторых, на наличие внутреннего, скрытого, пузыря на пересечении ипотечного и жилищного рынков, проявляющегося в среднесрочной перспективе (из-за не совсем низкой скорости корректировки разработанной VECM). Такой финансовый пузырь не может отличаться взрывной спецификой, периодически (среднесрочно — как было выяснено) в состоянии возвращаться к фундаментальным значениям. Описанный характер пузыря согласуется и с выводами предыдущей работы [1, с. 276] относительно типа пузыря, где он был сформулирован как рациональный. Текущие выводы по невысокой скорости корректировки и беспрецедентно низкому (для регрессионного анализа, например) коэффициенту детерминации отвечают и некоторой исследовательской практике ипотечных жилищных рынков, на которых также были обнаружены внутренние рациональные пузыри [2, с. 50].

Литература

1. Рахлевский А.М. Последствия ипотечной экспансии как предпосылки возникновения пузыря на российском рынке жилья // Научные труды Вольного экономического общества России. 2021. Т. 229, № 3. С. 260–280.
2. Asal M. Is there a bubble in the Swedish housing market // Journal of European Real Estate Research. 2019. Vol. 12, no 1. Pp. 32–61.
3. Dermani E., Lindé J., Walentin K. Is there an evident housing bubble in Sweden // Sveriges Riksbank Economic Review. 2016. Vol. 2. Pp. 7–55.
4. Мамонов М.Е. Рынок кредитов населению: идентификация спроса и предложения в рамках VECM-анализа // Экономический журнал ВШЭ. 2017. Т. 21, № 2. С. 251–282.
5. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья // ЕМИСС. 2000–2020. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения 27.03.2021).
6. Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке: утв. Приказом Росстата № 7 от 20.01.2019 // КонсультантПлюс: справочная правовая система. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 28.03.2021).
7. Селина О. Мы инвестируем в технологии, а не строительные комбинаты (интервью с первым заместителем гендиректора группы «Самолет») // Ведомости&. 17 декабря 2020. URL: <https://www.vedomosti.ru/partner/characters> (дата обращения 08.01.2021).

8. Ипотечный бум: возможности и риски // Архив программ: спецпроект РБК. 2021. URL: <https://tv.rbc.ru/archive/special/6017b5602ae596796b7f055c> (дата обращения 03.02.2021).
9. Среднедушевые доходы населения по субъектам РФ // Федеральная служба государственной статистики. Уровень жизни. 2009–2012. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397> (дата обращения 27.03.2021).
10. Среднедушевые доходы населения // ЕМИСС. 2013–2020. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039> (дата обращения 27.03.2021).
11. Динамика среднедушевых доходов населения по РФ // ФСГС. 1970–2015. URL: https://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11g.htm (дата обращения 27.03.2021).
12. Аналитика. Ипотека. Статистические ряды // АО «ДОМ.РФ»: официальный сайт. 2021. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage> (дата обращения 01.02.2021).
13. Ставка рефинансирования ЦБ РФ // Банк России. 1992–2015. URL: https://cbr.ru/statistics/idkr_br/refinancing_rates1 (дата обращения 28.03.2021).
14. Ключевая ставка Банка России // Банк России. 2013–2021. URL: https://cbr.ru/hd_base/keyrate (дата обращения 28.03.2021).
15. Уровень безработицы. Россия // Finam.ru. 1994–2015. URL: <https://www.finam.ru/analysis/macroevent> (дата обращения 01.04.2021).
16. О состоянии рынка труда в 2008–2010 гг. // ФСГС. 2011. URL: <https://www.hse.ru/data/2011/03/11/1211414979/СостояниеРынкаТруда2.pdf> (дата обращения 01.01.2021).
17. *Deku S.Y., Kara A., Semeyutin A.* The predictive strength of MBS yield spreads during asset bubbles // *Review of Quantitative Finance and Accounting*. Springer Nature, 2020. 32 p.
18. Численность постоянного населения — женщин по полу и возрасту // ЕМИСС. 2000–2021. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/33459> (дата обращения 06.04.2021).
19. Численность постоянного населения — мужчин по полу и возрасту // ЕМИСС. 2000–2021. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31548> (дата обращения 06.04.2021).
20. *Моторин В.И.* Метод темпорального дезагрегирования интервального динамического ряда на основе высокочастотных индикаторов и принципа сохранения движения // *Вопросы статистики*. 2016. № 8. С. 27–38.
21. Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в РФ // ФСГС. Строительство. 1990–2020. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458?print=1#> (дата обращения 05.04.2021).
22. User's Guide // EViews. 2020. Available at: <https://eviews.com> (accessed March 29, 2021).
23. *Скроботов А.А.* Устойчивые методы тестирования типа тренда в данных: теоретический и эмпирический аспекты: дис. ... канд. экон. наук. М., 2017. 270 с.
24. Johansen Cointegration Test // User's Guide. *Advanced Multivariate Analysis*. 2020. URL: <https://eviews.com/help> (accessed April 15, 2021).
25. *Eslami-Bidgoli G.R., Bajalan S., Bayati M.M.* Estimating and Forecasting Demand for Broad Money in Iran through Cointegration Analysis and Stochastic Simulation // *Iranian Economic Review*. 2010. Vol. 14, no 25. Pp. 33–50.
26. *Старостина Ю., Ткачев И.* Росстат оценил масштаб снижения реальных располагаемых доходов россиян // РосБизнесКонсалтинг: Информагентство. 2021. URL: <https://www.rbc.ru/economics> (дата обращения 03.02.2021).
27. *Тихомиров И.* Цифровизация, стартапы и AR: какие тренды меняют рынок недвижимости прямо сейчас // РБ.РУ. 2020. URL: <https://rb.ru/opinion/proptech-trends> (дата обращения 20.04.2021).
28. *Артисов Н.А.* Факторы современной динамики валютного курса: выпускная квалификационная работа. М.: ГУ-ВШЭ, 2013. 47 с.
29. Coefficient Diagnostics // User's Guide. 2020. Available at: <https://eviews.com/help> (accessed April 20, 2021).
30. Testing for Serial Correlation // User's Guide. 2020. Available at: <https://eviews.com/help> (accessed April 22, 2021).

Рахлевский Артем Михайлович, e-mail: art.rakh@gmail.com

Статья поступила в редакцию 01.08.2021

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ АРКТИЧЕСКОЙ И СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ ЗОНЫ ЕВРОПЕЙСКОЙ ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ключевые слова: Северо-Западный регион, агроклиматические условия, негативные свойства почв, удельные показатели кадастровой стоимости

Аннотация

Показана чувствительность расчета кадастровой стоимости земель к различным почвенно-географическим условиям — агроклиматическому потенциалу и характеристикам почв Северо-Западного региона. Минимальные показатели кадастровой стоимости отмечены для арктических территорий Архангельской и Мурманской областей, республики Коми. Оценка сельскохозяйственных угодий арктической зоны проводится по оценке кормовых угодий и не превышает 1,5 руб./м². Максимальные показатели кадастровой стоимости земель отмечены в Калининградской области для дерново-карбонатных и пойменных почв (более 10 руб./м²). Показано значительное снижение кадастровой стоимости с усилением степени гидроморфизма, эродированности и каменистости почв.

Государственная кадастровая оценка земель является неотъемлемой процедурой для успешного функционирования системы земельных отношений нашей страны. В первую очередь, определение кадастровой стоимости необходимо для налогообложения и вычисления арендной платы. Источником информации для вычисления кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения является характеристика качества почв [1]. Эти данные базируются на материалах крупномасштабных почвенных исследований, проведенных во всех субъектах Российской Федерации в середине 90-х годов прошлого века [2]. Почвы, находящиеся в различных агроклиматических условиях, на различных элементах ландшафта, бу-

дут дифференцированы по кадастровой стоимости. Изучение характера такой дифференциации является весьма актуальной задачей, имеющей практическую (экономическую) значимость.

Земельные ресурсы Северо-Западного федерального округа, в значительной части относящиеся к северным территориям, слабо используются в хозяйственной деятельности. Сельскохозяйственные угодья занимают 6843,6 тыс. га, или 4,1 % земель округа. На пашню приходится 3431,4 тыс. га (2,0 % всех земель округа); на сенокосы — 1794,3 тыс. га (1,1 %); на пастбища — 1256,6 тыс. га (0,7 %); на залежи — 239,7 (0,1 %); на многолетние насаждения — 121,6 тыс. га (0,1 %) [3].

Отмечается снижение качества земель под воздействием таких негативных процессов, как переувлажнение и заболачивание, зарастание кормовых угодий и загрязнение почв. Доля эродированных земель сельскохозяйственного назначения составляет 4 %. Переувлажненные и заболоченные почвы занимают 31,4 % площади сельскохозяйственных угодий. Сильно заболочены сельскохозяйственные угодья в Псковской области (34,2 %), в меньшей степени — в Новгородской (15,5 %), Вологодской (10,6 %), Архангельской (13,3 %) областях и Республике Коми (12,5 %) [3].

Территория округа обширна, и климат в различных ее частях неоднороден: может быть субарктическим, умеренно-континентальным, переходным от морского к континентальному. Агроклиматический потенциал определяет нормативную урожайность и, как следствие, кадастровую стоимость. Значения агроклиматического потенциала находятся в широком диапазоне. Минимальное значение характерно для Мурманской области (3,2), а максимальное — для Калининградской области (9,1). Отметим, что чем выше значение агроклиматического потенциала, тем выше значения кадастровой стоимости земель.

Для северных арктических территорий Севера-Запада (Архангельская и Мурманская области, республика Коми) оценка кадастровой стоимости проводилась по кормовым угодьям (сенокосы и пастбища).

Выделение основных почв и расчет их характеристик проводился на основе шкал ВИСХАГИ (2005). Шкалы включают в себя информацию о содержании гумуса (%), мощности гумусового горизонта, содержании физической глины (%), преобладающем уклоне рельефа местности (град) разных типов и подтипов почв выбранных областей. Также в данных шкалах присутствуют коды почвообразующих пород, негативных и дополнительных свойств почв. Отметим, что основой для создания этих шкал послужила информация, полученная при проведении четвертого тура земельно-оценочных работ в России (1980–1986). Данные шкалы согласованы в субъектах РФ и являются областными списками почв.

При расчетах использовалось специальное программное обеспечение, с помощью которого были получены показатели нормативной урожайности и удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) выбранных типов-подтипов почв. В программу встроены технологические карты, а также рыночные цены культур и затраты на поддержание плодородия, на основе чего был произведен расчет затрат на возделывание культур.

Для определения удельных показателей кадастровой стоимости была рассчитана нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, возделываемых в данных областях: зерновых, картофеля, многолетних и однолетних трав. В Ленинградской области помимо данных культур возделывается лен-долгунец. На основе данных нормативной урожайности определялись УПКС.

При расчете удельных показателей кадастровой стоимости учитывались дополнительные затраты на эксплуатацию и поддержание осушительных систем при закрытом дренаже. По данным Гипрозема, данные затраты составляют 1560 руб./га.

Рассчитанные значения УПКС различаются в зависимости от свойств конкретной почвы. Для почв Архангельской области наибольшие значения УПКС (3,3 руб./м²) оказались у дерново-карбонатных почв, а наименьшие (0,04 руб./м²) — у подзолистой почвы (см. таблицу). Для Республики Коми расчет кадастровой стоимости проводился только по сенокосам. Наибольшие значения УПКС (1,1 руб./м²) оказались у дерново-карбонатных выщелоченных и аллювиально-влажно-луговых кислых почв, а наименьшие (0,1 руб./м²) — у аллювиальных дерновых кислых песчаных почв, а также у дерново-подзолистых супесчаных почв. Стоимость пойменных почв находится в диапазоне 0,1...1,2 руб./м², болотных почв — 0,4...0,7 руб./м², дерново-подзолистых — 0,1...0,5 руб./м². Для Мурманской области значения УПКС варьируют от 0,1 руб./м² для дерново-подзолистых почв на песках до 2,8 руб./м² для дерново-подзолистых суглинистых почв. Похожий диапазон кадастровой стоимости различных почв получен для почв Иркутской области [4].

Максимальные показатели УПКС Республики Карелии (до 5,0 руб./м²) отмечены для пахотных подзолистых, дерново-подзолистых почв и пойменных почв с высоким содержанием гумуса.

Для почв Псковской области отмечена ярко выраженная тенденция к снижению показателей кадастровой стоимости с усилением признаков эродированности и гидроморфизма. Связано это с невозможностью выращивания высокодоходных пропашных культур и снижением содержания гумуса и мощности гумусового горизонта.

Максимальные показатели кадастровой стоимости в Северо-Западном федеральном округе отмечены для Калининградской области [5]. Наибольшие значения (10,5 и 10,1 руб./м²) были получены для дерново-карбонатной и аллювиальной дерновой насыщенной почвы соответственно, а наименьшие значения — дерново-подзолистой почвы (2,8 руб./м²).

Удельные показатели кадастровой стоимости почв Северо-Западного региона

Географическое расположение почв	УПКС, руб./м ²
<i>Архангельская область</i>	
Подзолистая песчаная на песчаных отложениях (естественное пастбище)	0,04
Дерново-подзолистая песчаная на песчаных отложениях	0,1
Болотная низинная торфяно-глеевая	0,1
Дерново-карбонатная оподзоленная легкосуглинистая	2,4
Дерново-карбонатная выщелоченная легкосуглинистая	2,9
Дерново-карбонатная типичная тяжелосуглинистая	3,3
<i>Республика Коми</i>	
Аллювиальная дерновая кислая песчаная	0,1
Дерново-подзолистая супесчаная на древне-аллювиальных песках	0,1
Дерново-карбонатная выщелоченная легкосуглинистая	1,1
Аллювиально-влажно-луговая кислая среднесуглинистая	1,1
Аллювиально-влажно-луговая кислая среднесуглинистая	1,1
<i>Мурманская область</i>	
Дерново-подзолистая	2,8
Дерново-подзолистая	2,8
Дерново-подзолистая	0,1
Дерново-подзолистая	0,1
Дерново-подзолистая	2,1
Торфяная болотная переходная	0,6
Аллювиальная дерновая кислая слоистая	0,1
<i>Республика Карелия</i>	
Торфяные болотные верховые	0,8
Подзолистые (с содержанием гумуса 4%)	4,8
Дерново-подзолистые на легких породах	3,5
Дерново-подзолистые глубоко-глееватые на тяжелых породах	4,8
Аллювиальные дерновые кислые	4,9
<i>Псковская область</i>	
Подзолистая песчаная	0,5
Подзолистая суглинистая несмытая	6,1
Подзолистая суглинистая среднесмытая	0,5
Дерново-карбонатная глубоко-глееватая	9,6
Дерново-карбонатная глубоко-глеевая	5,2
Аллювиальная дерновая насыщенная	10,8
<i>Ленинградская область</i>	
Дерново-подзолистая слабокаменистая	1,3
Аллювиальная дерновая насыщенная на легких породах	2,8
Аллювиальная дерновая насыщенная осушенная на тяжелых породах	5,9
Дерново-карбонатная типичная	6,1
Дерново-карбонатная среднекаменистая	3,8
<i>Калининградская область</i>	
Дерново-подзолистая	2,8
Дерново-карбонатная поверхностно- и профильно-слабоглееватая	8,5
Аллювиальная дерновая насыщенная	10,1
Дерново-карбонатная осушенная	10,5

ВЫВОДЫ

1. Оценка сельскохозяйственных угодий арктической зоны Северо-Западного региона (Мурманская и Архангельская область, республика Коми) проводится по оценке кормовых угодий и в среднем не превышает 1,5 руб./м². В связи с этим, вероятно, следует отменить взимание налога с земель сельскохозяйственного назначения на арктической территории России. Необходимо отметить, что в Финляндии, Великобритании, Швеции и Нидерландах земли сельскохозяйственного назначения налогом не облагаются.

2. Показана зависимость кадастровой стоимости от агроклиматического потенциала территории и негативных факторов, влияющих на плодородие почв. Максимальные значения ка-

дастровой стоимости в Северо-Западном регионе отмечены для Калининградской области, где показатели агроклиматического потенциала максимальны. Наибольшие значения (более 10,0 руб./м²) были получены для дерново-карбонатной и аллювиальной дерновой насыщенной почвы, а наименьшие значения — для дерново-подзолистой почвы (2,8 руб./м²).

3. Отмечена ярко выраженная тенденция к снижению показателей кадастровой стоимости с усилением признаков эродированности. Связано это со значительным снижением содержания гумуса и мощности гумусового горизонта и невозможностью выращивания высокодоходных пропашных культур.

4. С усилением признаков гидроморфизма и каменистости снижение кадастровой стоимости достигает 46 и 38 %.

Литература

1. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации / под общ. ред. П.М. Сапожникова, С.И. Носова. М.: ООО «НИПКЦ “Восход-А”», 2012. 160 с.
2. Сапожников П.М. Основные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 12. С. 111–115.
3. Природа России. Северо-Западный федеральный округ / НИА-Природа. URL: http://www.priroda.ru/regions/info/index.php?FO_ID=145&spphrase_id=114603 (дата обращения 09.10.2021).
4. Сапожников П.М., Гранина Н.И. Особенности кадастровой стоимости почв земель сельскохозяйственного назначения агроландшафтов Иркутской области // Вестник МГУ. Сер. 17. Почвоведение. 2021. № 1. С. 23–30.
5. Сапожников П.М., Данилова Н.И. Дифференциация земель сельскохозяйственного назначения агроландшафтов Калининградской области по кадастровой стоимости // Использование и охрана природных ресурсов в России. 2020. № 3 (163). С. 37–42.

Данилова Надежда Игоревна, e-mail: nadya01091998@mail.ru

Сапожников Петр Михайлович, e-mail: sap-petr@yandex.ru

Статья поступила в редакцию 11.11.2021

АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ ИЕРАРХИИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: оценочная деятельность, иерархия применения подходов, достоверность данных, подходы к оценке, оценка недвижимости, единый объект недвижимости, весовые коэффициенты, мультипликативность, согласование результатов

Аннотация

Рассмотрены актуальные вопросы согласования результатов для получения итоговой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на основе оценки достоверности информации, использованной в сравнительном, доходном и затратном подходах к оценке. Выполнен анализ соответствия использованного подхода цели оценки и определения весового коэффициента, присваиваемого результату того или иного подхода к оценке. На примере оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости исследовано влияние достоверности использованных данных и примененных подходов на итоговую стоимость объекта оценки. Сделаны выводы, что концепция равнозначности подходов к оценке обеспечивает более достоверный результат, нежели, если оценщик ограничивался бы применением только одного или только любых двух подходов к оценке. В связи с этим реализация концепции иерархии применения подходов к оценке требует проведения более глубокого анализа и исследований достоверности используемых данных.

ВВЕДЕНИЕ

Сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке, основанные на экономических принципах ценового равновесия, ожидания выгоды и замещения, позволяют высказать обоснованное суждение о стоимости объекта оценки. Если оценщик при определении стоимости объекта оценки использует рыночные данные и корректно применяет подходы (и методы оценки), то он, как правило, получает рыночный результат.

Хотя результаты расчетов стоимости объекта оценки, полученные при применении всех трех подходов к оценке, теоретически должны совпадать, на практике очень редко встречаются случаи получения идентичных результатов в рамках примененных подходов к оценке. Для того чтобы вывести окончательную величину искомой стоимости объекта оценки, результаты каждого подхода необходимо взвешивать с учетом особых характеристик оцениваемых объектов, а также характера, количества и качества доступной информации.

Вопрос обеспечения достоверности и надежности результатов определения стоимости объекта оценки является одной из важнейших проблем методологии стоимостных измерений и оценочной деятельности. Проблема усугубляется еще и тем, что применение разных подходов к оценке может привести к различным числовым результатам, порой на порядок отличающимся друг от друга. Существенное расхождение результатов оценки, полученных при применении различных подходов, обусловлено разными причинами:

- неполнотой и недостаточной точностью исходных данных, характеризующих свойства как рынка, так и объекта оценки;
- погрешностями, связанными с неточностью описания основных характеристик рынка, к которому относится оцениваемый объект, включая данные об объектах-аналогах;
- недостаточным качеством прогнозов, используемых в процессе оценки;
- математическими погрешностями, допускаемыми используемыми расчетными моделями;
- неполнотой и/или недостаточной точностью выполнения необходимых для оценки процедур и т. д.

Согласование результатов для определения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется в отношении только тех подходов и методов, которые обоснованно признаны уместными и реализуемыми. Поэтому следует уделять особое внимание процессу выбора уместных подходов и методов для достоверного определения стоимости оцениваемого объекта. Подход к оценке будет уместным и обоснованно применяемым, если:

- соответствует логике рассуждений участников рынка в процессе принятия ими решений о приемлемых ценах купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- обеспечен всеми исходными данными приемлемого качества, необходимыми для выполнения расчетов стоимости оцениваемого объекта.

Процесс согласования результатов, полученных при выполнении расчетов с применением различных подходов, начинается с анализа и выявления причин различий результатов оценок. Часть таких причин обычно имеет устранимый характер; соответственно, обнаруженные ошибки могут и должны быть устранены. В большинстве случаев это приводит к сближению результатов. Отсутствие возможности устранения отдельных недостатков связано с невозможностью достаточно убедительно обосновать используемые при оценке прогнозы и/или сделанные допущения. В таких случаях следует проанализировать влияние изменения каждого из источников неопределенности на результат расчета стоимости объекта оценки. Чувствительность результата оценки к изменениям таких факторов необходимо учитывать в процессе согласования результатов применения подходов.

После выполнения всех разумных действий с целью устранения ошибок, имевших место в процессе первоначальных вычислений с применением разных подходов, оценщику необходимо еще раз рассмотреть вопрос о применимости каждого из реализованных подходов оценки в сложившейся ситуации. Если результаты применения разных подходов после их анализа и корректировки все еще различаются более чем на 50 %, следует рассмотреть целесообразность использования результатов применения того или иного подхода или обобщения путем взвешивания полученных результатов применения подходов для расчета итоговой величины стоимости объекта оценки.

Взвешивая результаты применения разных подходов, оценщик должен исходить из следующего принципа: веса, присваиваемые таким результатам, должны отражать представление оценщика о том, как участники соответствующего рынка использовали бы такие результаты при формировании своих представлений о приемлемой цене купли-продажи объекта оценки. Такие суждения и обоснования оценщика о вероятной логике типичных участников рынка должны быть описаны в отчете об оценке.

В рамках настоящего материала на примере оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости исследуется влияние достоверности использованных данных и примененных подходов на конечный результат — итоговую стоимость объекта оценки. Проводится сравнительный анализ: ка-

ковы были бы результаты оценки (включая их достоверность и надежность), если оценщик ограничился бы применением только одного из подходов к оценке, применил бы одновременно два подхода (сравнительный и доходный, сравнительный и затратный, доходный и затратный), а также если применялись бы все три подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, выраженной в виде единой величины.

В первую очередь преследуется цель — определение обоснованных значений весовых коэффициентов при согласовании результатов, полученных в рамках примененных подходов к оценке для получения итоговой стоимости объекта оценки. Применение одновременно всех трех подходов к оценке значительно повышает надежность проводимых оценок, исключая возможность оспаривания результатов оценки путем выполнения расчетов с применением не использованных подходов.

Далее появилась сопутствующая цель — возможность измерения результатов выполненных оценок на основе оценки достоверности использованных исходных данных, основываясь на принципе «достоверность результатов в пределах достоверности исходных данных».

Затем появилась еще не менее интригующая цель — возможность обеспечения более высокой достоверности результата за счет учета «мультипликативного эффекта»¹, под которым понимается реализация принципов «недостатки, свойственные отдельным подходам, могут быть нивелированы за счет применения других подходов» и «применение нескольких независимых критериев согласования окажет синергетический эффект на итоговый результат» (можно перефразировать иначе: «Факторы, которые не могли быть учтены в одних критериях согласования, могут быть учтены в других критериях, и если учитывать эти критерии одновременно, то итоговый результат будет выше, чем результаты, когда эти критерии учтены по отдельности»). Таким образом, используя такие неаддитивные факторы и критерии, можно добиваться более высокой достоверности выполненной оценки.

Ниже приведено описание авторской методики оценки достоверности информации, использованной в каждом из примененных подходов к оценке, анализа соответствия использованного подхода цели оценки, т. е. базе стоимости и, на их основе, определения весового коэффициента, присваиваемого результату того или иного подхода к оценке. Эти предложения методического характера направлены в первую очередь на обеспечение достоверности и надежности выполняемых оценок.

1. ИЕРАРХИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В большинстве случаев установление иерархии применяемых подходов к оценке [1]² позволяет выбирать наиболее уместный и качественно реализуемый подход. Применение таким путем выбранного подхода как единственного будет объективным и более правильным, чем получение итогового результата путем неубедительного согласования результатов, полученных разными подходами и отличающихся друг от друга на несколько порядков.

Цель при выборе подходов и методов оценки — найти наиболее подходящий метод для использования в конкретных обстоятельствах. При их выборе требуется учитывать, как минимум, следующее:

– подходы и методы, соответствующую базу оценки и предпосылки оценки, определяемые в соответствии с условиями и целями оценочного задания;

– относительные сильные и слабые стороны возможных подходов и методов оценки;

– целесообразность каждого подхода и метода с учетом характера оцениваемого объекта;

– наличие достоверной информации, необходимой для применения метода (методов) [2]³.

Советом по международным стандартам оценки в МСО отмечается, что оценщику нет необходимости использовать больше одного метода оценки стоимости актива, особенно если оценщик уверен в точности и надежности единственного метода и принимает во внимание факты и условия оценочного задания.

Тем не менее оценщикам следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов и методов для получения показателя стоимости, особенно если не имеется достаточного количества фактических или характерных для рынка исходных данных для применения единственного подхода в целях получения объективного вывода.

¹ Мультипликативный эффект — это концепция, которая чаще всего связана с тем, как инвестирование в экономику (например, увеличение государственных закупок) приводит к намного большему, чем можно было бы предположить, росту занятости и производства товаров и услуг — подробнее на FB.ru: <https://fb.ru/article/282641/multiplikativnyiy-effekt-ponyatie-vidyi>.

Принцип мультипликативности в настоящее время широко используется в оценочной деятельности, когда необходимо учитывать в рыночной стоимости объекта недвижимости накопленный физический износ, а также функциональное и экономическое виды устареваний. Хотя эти характеристики объекта вполне самостоятельные, они оказывают мультипликативный эффект на полезность или ценность объекта оценки (прим. автора).

² В Международных стандартах оценки в редакции с 2011 г. такой подход находит более предпочтительную поддержку при номинальном сохранении доктрины трех подходов к оценке.

³ См. п. 10.3 МСО 105 «Подходы и методы оценки» (Международные стандарты оценки 2020), а также СПОД РОО 1-06-2020 «Подходы и методы оценки».

Если используется более одного подхода и метода или даже несколько методов в рамках одного подхода, заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки, полученное с помощью этих многочисленных подходов и/или методов, должно быть обоснованным.

Если итоговый результат устанавливается без проведения усреднения, то следует описать в отчете логику такого заключения⁴.

В иерархии применяемых подходов к оценке, как и в доктрине равнозначности трех подходов к оценке, основное внимание уделяется использованию достоверного и достаточного объема фактических или характерных для рынка исходных данных. В Федеральных стандартах оценки в каждом случае применимости того или иного подхода особо подчеркивается целесообразность применения доступной достоверной и достаточной для анализа рыночной информации, в одних случаях о ценах и характеристиках объектов-аналогов, в других — позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить в будущем, в-третьих — позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵.

Концептуальная идея иерархии применяемых подходов к оценке — переход от обязательности применения одновременно сравнительного, доходного и затратного подхода (или обоснования отказа от их применения) к целесообразности применения одного подхода, если оценщик уверен в точности и надежности единственного подхода и принимает во внимание факты и условия оценочного задания.

В МСО 105 и СПОД РОО 1-06-2020 четко прописано, при каких обстоятельствах оценщику следует применить тот или иной подход как единственный⁶.

Сравнительный подход следует применять и придавать ему значительный вес (применять как единственный используемый подход) при наличии следующих обстоятельств:

- рассматриваемый объект оценки недавно был продан в сделке, которую можно принимать во внимание в соответствии с применяемой базой оценки;
- оцениваемый объект или по существу аналогичные объекты активно обращаются на рынке;
- существуют часто совершаемые и/или недавно наблюдавшиеся сделки с «по существу аналогичными» объектами.

Доходный подход следует применять и придавать ему значительный вес (применять как единственный используемый подход) при наличии следующих обстоятельств:

- возможность объекта оценки приносить доход является важнейшим фактором, который влияет на его стоимость;

и/или

- в отношении оцениваемого объекта доступен обоснованный перспективный прогноз суммы и сроков получения будущего дохода, в то же время на рынке присутствует лишь небольшое количество уместных объектов-аналогов (если они вообще существуют).

Затратный подход следует применять и придавать ему значительный вес (применять как единственный используемый подход) при наличии следующих обстоятельств:

- существует реальная возможность воссоздать объект, обладающий практически такой же полезностью, что и оцениваемый, без каких-либо нормативных или юридических ограничений, и этот объект можно будет создать настолько быстро, что заинтересованный покупатель не захочет платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого объекта;
- оцениваемый объект непосредственно не приносит доход, а его специфический характер не позволяет пользоваться доходным подходом и/или сравнительным подходом;

и/или

- используемая база оценки основывается в основном на затратах замещения.

Слово «следует» указывает на требования, которые предположительно являются обязательными. Оценщик должен соответствовать требованиям подобного рода, кроме тех случаев, когда оценщик может показать, что следование альтернативным действиям, которые были предприняты в данных обстоятельствах, было достаточным для достижения целей стандартов. В тех редких случаях, когда оценщик считает, что цели стандарта могут быть достигнуты альтернативными средствами, оценщик должен будет описать, почему предписанное к выполнению действие не было принято им как необходимое и/или целесообразное. Если стандарт предусматривает, что оценщику «следовало бы» принять во внимание предписанное действие или процедуру, то рассмотрение такого действия или процедуры является предположительно обязательным, в то время как само действие или процедура не являются таковыми⁷.

В случаях, когда отсутствует достаточное количество фактических или характерных для рынка исходных данных для применения единственного подхода, нет уверенности в объективности вывода о

⁴ П. 10.4 МСО 105, а также СПОД РОО 1-06-2020.

⁵ См. пп. 12–20 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

⁶ См. пп. 20.2, 20.3, подп. 40.2, 40.3, подп. 60.2, 60.3 МСО 105, а также СПОД РОО 1-06-2020.

⁷ п. 20.10 Глоссария Международных стандартов оценки 2020.

рассчитанной с применением только одного подхода стоимости, то оценщику следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов для получения показателя стоимости оцениваемого объекта.

В частности, если не удовлетворяются критерии использования сравнительного подхода как единственного, в то же время:

- наблюдаемые на рынке сделки с оцениваемым объектом или с «по существу аналогичными» объектами — не столь актуальные (с учетом уровня рыночной нестабильности и активности);
 - объект оценки или по существу аналогичные объекты обращаются на рынке, но не столь активно;
 - информация о рыночных сделках доступна, но сопоставимые объекты значительно отличаются от оцениваемого объекта, что, возможно, потребует введения субъективных корректировок;
 - информация о недавних сделках ненадежна (т.е. слухи, отсутствие информации, синергетический покупатель, сделка не на рыночных условиях, проблемная продажа и т. д.);
 - наиболее важным фактором, влияющим на стоимость объекта оценки, является цена, которую за него дадут на рынке, а не затраты воспроизводства или его возможность приносить доход;
- то *можно*⁸ применять сравнительный подход и присваивать ему значительный вес, рассматривая при этом возможность применения любых других подходов и согласования с ними для подкрепления показателя стоимости, полученного в рамках сравнительного подхода.

Аналогично, если не удовлетворяются критерии использования доходного подхода как единственного, в то же время:

- способность оцениваемого объекта приносить доход является лишь одним из факторов, которые влияют на стоимость данного объекта;
- наличествует существенная неопределенность в отношении суммы и сроков будущих доходов, связанных с оцениваемым объектом;
- отсутствует или невозможно получить доступ к информации о прогнозных показателях использования оцениваемого объекта;

и/или

- оцениваемый объект еще не начал приносить доход, но, согласно прогнозам, это произойдет;
- то можно применять доходный подход и присваивать ему значительный вес, рассматривая при этом возможность применения любых других подходов и согласования с ними для подкрепления показателя стоимости, полученного в рамках доходного подхода.

Если не удовлетворяются критерии использования затратного подхода как единственного, и в то же время:

- существует реальная возможность воссоздания объекта с сопоставимой полезностью, но существуют и потенциальные барьеры нормативно-правового характера или же связанные с существенными затратами времени на создание такого объекта;
- когда затратный подход используется для проверки обоснованности других подходов;

и/или

- оцениваемый объект был недавно создан, так что допущениям, которыми пользуются при затратном подходе, присуща высокая степень достоверности;
- то можно применять затратный подход и присваивать ему значительный вес, рассматривая при этом возможность применения любых других подходов и согласования с ними для подкрепления показателя стоимости, полученного в рамках затратного подхода.

Если используется более одного подхода, то заключение об итоговой величине стоимости оцениваемого объекта должно быть обоснованным. Если итоговый результат устанавливается без проведения усреднения, то следует описать в отчете логику такого заключения.

Как показывает анализ практики проведения экспертизы оценок, выполненных автором этих строк, в большинстве отчетов об оценке отсутствует анализ выполнения сформулированных в СПОД РОО 1-06-2020 обстоятельств, при которых следует применить один единственный подход.

Аналогичная ситуация имеет место с подкреплением результата, полученного в применении основного подхода, путем применения других подходов и согласования полученных результатов. В итоге получаются половинчатые решения по обоснованности используемых подходов, в результате которых страдают достоверность и надежность полученного результата.

Как показывает практика экспертизы отчетов, данная концепция не всегда правильно понимается и интерпретируется при проведении стоимостных измерений и составлении соответствующего отчета об оценке. Не анализируются обстоятельства, позволяющие получить достоверный и надежный результат при применении единственного подхода к оценке. Обоснование целесообразности выбора и использования одного подхода путем отказа от двух остальных не всегда убедительно, не говоря о

⁸ Слово «может» указывает на действия и процедуры, которые оценщик может рассмотреть в пределах своей ответственности. Вопросы, изложенные в таком наклонении, требуют внимания и понимания со стороны оценщика. То, каким образом оценщик будет учитывать эти вопросы при проведении оценки, будет зависеть от его профессионального суждения (п. 20.6 Глоссария МСО 2020).

надежности и достоверности результата, полученного при применении только одного подхода. Как следствие, для оспаривания результатов таких оценок противопоставляется другая оценка с использованием других или одновременно нескольких подходов с последующим согласованием результатов и определением итоговой стоимости объекта оценки.

2. ПРЕДПОСЫЛКИ АНАЛИЗА — КАЛИБРОВКА ОЦЕНКИ ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОЦЕНКЕ

В оценке рыночной или иной стоимости любого объекта используется разнообразная информация: начиная с фиксированных фактических числовых значений в законодательных актах до отдельных объявлений о цене предложений для предполагаемой рыночной сделки. Отдельные ценообразующие показатели могут быть получены из бухгалтерской и финансовой отчетности, а другие — в результате поиска, анализа и сопоставления с оцениваемым объектом. Рынок полон информации, которая в той или иной степени влияет на рыночную среду и может выступать в роли ценообразующего фактора.

Всю доступную нормативную и рыночную информацию целесообразно подразделить на группы в зависимости от степени доверия к ее достоверности. Информация, используемая в оценке, в табл. 1 разделена на 7 групп в зависимости от характера параметра и источников.

К первой группе с самой высокой оценкой в 10 баллов отнесены параметры, значения которых, будучи однозначными фактами, являются объективными и безальтернативными. К таким данным относятся сведения из официальных источников. В частности, это учитываемые в расчетах ставка налога на прибыль, ключевая ставка Центробанка России, показатели индекса потребительских цен, публикуемые Росстатом, и т. д. К этой же группе могут быть отнесены: размер уставного капитала, площадь земельного участка, аудированные показатели финансовой отчетности оцениваемой компании и т. п. Фактическое значение указанных параметров однозначно представлено в соответствующих правоустанавливающих и им подобных документах. В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям. Соответственно, если при проведении такой оценки используются данные из официальных источников, вопрос доверия к таким источникам ни у кого не вызывает никаких сомнений.

Ко второй группе с 9-балльной оценкой отнесены параметры, получаемые из подлинных информационных источников, но имеющие вариативность. В частности, прогнозы темпов роста валового внутреннего продукта, инфляции и т. п., публикуемые Минэкономразвития РФ, имеют разные сценарии: консервативный, инновационный и целевой (форсированный). Оценщик может основываться на данных по одному из вариантов указанных сценариев или выполнить более содержательную расчетно-аналитическую работу, рассматривая эти сценарии как пессимистический, наиболее вероятный и оптимистический варианты расчета с последующим согласованием полученных результатов для выхода на единую величину. К этой же группе целесообразно отнести используемые в расчетах макроэкономические показатели (по инфляции, ВВП, инвестициям, обменным курсам, включая разные сценарии развития), публикуемые Минэкономразвития РФ в Прогнозах социально-экономического развития страны на краткосрочном и долгосрочном периоде.

К третьей группе с оценкой 8 баллов отнесены параметры, значения которых выбирают из систематизированных массивов данных, в которых представлены логически обоснованные, проверенные практикой или выведенные из практики показатели. Это компетентные источники, такие как официально зарегистрированные СМИ, пользующиеся доверием у профессионального сообщества, аналитические материалы признанных специализированных фирм, публикации авторитетных зарубежных ученых и специалистов, основанные на научном анализе и систематизации рыночных данных, в настоящее время доступные для сбора необходимых для оценки рыночных данных. Например, укрупненные показатели из справочников «КО-ИНВЕСТ», публикации международных рейтинговых агентств, таких как S & P, Moody's, «Эксперт РА», РА АК & М, Bloomberg, аналитические материалы Duff & Phelps, открытые данные Damodaran Online, и другие в настоящее время широко используются оценщиками при проведении оценки и составлении соответствующих отчетов.

К четвертой группе с оценкой 7 баллов отнесены параметры, значения которых выбираются из упорядоченных массивов данных, в которых представлены показатели, подвергавшиеся определенному анализу и оценке по научной методике, принятой авторами таких массивов. Регулярно актуализируемые справочники, периодически издаваемые специализированные журналы и газеты, аналитические материалы отечественных специализированных агентств и фирм, таких как справочники, издаваемые Приволжским центром методического и информационного обеспечения оцен-

ки под редакцией Л.А. Лейфера, Научно-практическим центром профессиональной оценки под руководством Е.Е. Яскевича, журналов RWAY, «Недвижимость и цены», в настоящее время популярны не только среди оценщиков, но и в судебных органах, рассматривающих споры в сфере оценочной деятельности.

К пятой группе с оценкой 6 баллов отнесены параметры, значения которых выбирают из массива необработанных данных. Доступные на рынке источники безотносительно репутации, авторства, подтверждения точности, достоверности, частоты обращения и использования могут содержать такого рода рыночную информацию и в целом могут быть рассмотрены как информация, носящая рыночный характер.

К шестой группе со средней 5-балльной оценкой отнесены параметры, значения которых могут быть выбраны из различных источников, предположительно среднего уровня достоверности, т. е. не относящихся к перечисленным выше I–V группам.

Параметры и данные, которые извлекаются из таких источников, как слухи, частные объявления, вручную составленные и стихийно распространяемые сведения из неофициальных СМИ, могут быть противоречивыми, в связи с чем оцениваются ниже среднего. Соответственно, такие параметры и источники не могут быть рекомендованы к использованию в оценочных измерениях, если оценщик заинтересован в получении достоверного и надежного результата своей оценки.

3. ОБЪЕКТ АНАЛИЗА — ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА

На примере оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости — земельного участка и расположенного на нем административного здания⁹ — проведем анализ и оценку достоверности использованных данных при указанных выше допущениях. В оценке были применены сравнительный, доходный и затратный подходы.

В рамках настоящего материала не ставится цель — выполнение оценки единого объекта оценки с применением всех трех подходов к оценке. Изложенные ниже описание объекта оценки и выполненные расчеты приведены только лишь в качестве иллюстрации для демонстрации оценки достоверности использованных данных и корректности реализации концепции иерархии применения подходов к оценке.

3.1. Описание объекта оценки

Основные характеристики оцениваемого земельного участка приведены в табл. 2, а описание улучшений земельного участка (по данным, предоставленным заказчиком, технического паспорта БТИ и визуального осмотра, проведенного оценщиком) — в табл. 3.

Далее приведены расчеты стоимости оцениваемого объекта с применением затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке.

3.2. Оценка с применением затратного подхода

3.2.1. Расчет стоимости земельного участка. Для оценки рыночной стоимости участка методом сравнения продаж была использована собственная база данных оценщика, основанная на маркетинговом исследовании и анализе информации, полученной от представителей риэлтерских компаний, из газет, журналов, сети Интернет. При использовании метода оценщиком были выбраны четыре объекта-аналога, сходные оцениваемому земельному участку по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость. Расчет стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж приведен в табл. 4.

3.2.2. Расчет стоимости замещения улучшения земельного участка (административного здания). Расчет стоимости оцениваемого объекта проводился по справочнику оценщика «Общественные здания», совместно с ежеквартальным информационно-аналитическим бюллетенем и справочником «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», изданными компанией «КО-ИНВЕСТ». Расчет полной стоимости замещения административного здания приведен в табл. 5.

Расчет стоимости улучшений земельного участка с учетом износа приведен в табл. 6.

⁹ Объект оценки и последующие расчеты рыночной стоимости объекта оценки взяты из отчета, по которому автором проведена экспертиза на подтверждение стоимости.

Таблица 1. Градация оценки достоверности используемых данных и информации

Группа	Балл	Характеристика параметра	Характеристика источника	Примеры
I	10	Значение параметра — числовое отражение факта, достоверность которого проверена и подтверждена. Параметр объективный, непротиворечивый и безальтернативный. Информация достоверная (подлинная, реальная)	Законы, нормативно-правовые акты и иные официальные документы органов государственной власти, официальных информационных агентств, правоустанавливающих документы, годовые отчеты и аналогичные материалы органов исполнительной власти	Ставка налога на прибыль, НДС, фактические показатели индекса потребительских цен, ключевая ставка ЦБ РФ, эффективные ставки доходности ОФЗ и т. п., размер уставного капитала, номинальная стоимость акции, площадь оцениваемого земельного участка и т. п.
II	9	Значение параметра вариативное. Информация достоверная, подлинная	Компетентные авторитетные источники информации, в частности, прогнозы органов государственной власти	Прогнозы роста ВВП, инфляции, обменного курса, включая разные сценарии развития
III	8	Значение параметра оценочное, выбранное из систематизированных массивов данных, сформированных из логически обоснованных, проверенных практикой или выведенных из практики сведений	Пользующиеся доверием у профессионального сообщества компетентные источники, включая официально зарегистрированные СМИ, аналитические материалы признанных специализированных фирм, публикации преимущественно зарубежных авторитетных ученых и специалистов	Урупненные показатели из справочников Ю-ИНВЕСТ, публикации Международных рейтинговых агентств (S&P, Moody's, «Эксперт РА», RA AK&M, Bloomberg и т. п.), Duff&Phelps, опубликованные (доступные) данные Datamogran Online и др.
IV	7	Значение параметра оценочное, выбранное из упорядоченных массивов данных, составляющие которых подвергались анализу и/или оценке	Регулярно актуализируемые справочники, периодически издаваемые специализированные журналы и газеты, аналитические материалы отечественных специализированных агентств и фирм	Данные из справочников Лейфера, Яскевича, журналов RWAY, «Недвижимость и цены», региональных специализированных журналов и иных официально зарегистрированных СМИ и т. п.
V	6	Значение параметра субъективное, выбранное из массива необработанных данных	Необработанные данные из различных доступных на рынке источников	Доступные на рынке источники безотносительно репутации, авторства, подтверждения точности, достоверности, частоты обращения и использования
VI	5	Значение, выбранное из различных источников, предположительно среднего уровня достоверности (не включенные в I-V группы)		
VII	1-4	Данные противоречивые, которые оцениваются ниже среднего. Не рекомендуются к использованию в оценочных измерениях	Слухи, частные объявления, вручную составленные и стихийно распространяемые сведения из неофициальных незарегистрированных СМИ	

Таблица 2. Основные характеристики земельного участка

Наименование	Данные	Источник информации
<i>Земельный участок под существующее административное здание (земли населенных пунктов)</i>		
Адрес	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, д. 139	Договор на передачу в аренду городских земель № 003895 от 04.06.2001, соглашение № 003895-1 от 19.08.2005, соглашение № 003895-2 от 29.07.2006, соглашение № 003895-3 от 21.05.2007
Площадь земельного участка, м ²	1468	
Имущественные права	Право аренды	
Субъект права	Арендатор ООО «ХХХ» (ИНН0000000000)	
Срок аренды	До 21.03.2050	
Правоустанавливающий документ	Договор на передачу в аренду городских земель № 003895 от 04.06.2001, соглашение № 003895-1 от 19.08.2005, соглашение № 003895-2 от 29.07.2006, соглашение № 003895-3 от 21.05.2007	Заказчик
Основание возникновения права	Договор на передачу в аренду городских земель № 003895 от 04.06.2001, соглашение № 003895-1 от 19.08.2005, соглашение № 003895-2 от 29.07.2006, соглашение № 003895-3 от 21.05.2007	Договор на передачу в аренду городских земель № 003895 от 04.06.2001, соглашение № 003895-1 от 19.08.2005, соглашение № 003895-2 от 29.07.2006, соглашение № 003895-3 от 21.05.2007
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных	
Разрешенное использование	Под существующее административное здание	
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию	Визуальный осмотр
Подъезд	Автотранспортом по автодороге	Визуальный осмотр
Форма	Рельеф участка спокойный	Визуальный осмотр
Затопляемость	Вероятность подтопления средняя	Визуальный осмотр
Опасности окружающей среды	Не обнаружены	Визуальный осмотр
Коммуникации	Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение	Технический паспорт здания
Наличие улучшений	Административное здание Литер А. Этажность: 2. Площадь: 422,2 м ² . Условный номер: хх:хх:ххххх:х	Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2006 39-АА № 448950
Категория земель	Земли населенных пунктов	Договор на передачу в аренду городских земель № 003895 от 04.06.2001, соглашение № 003895-1 от 19.08.2005, соглашение № 003895-2 от 29.07.2006, соглашение № 003895-3 от 21.05.2007
Кадастровый номер участка	39:15:110822:26	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.72088691022963,20.44656281702532/20/@5w3tqxc7?text=39%3A15%3A110822%3A26&type=1&opened=39%3A15%3A110822%3A26
Кадастровая стоимость	5 906 806,28 руб.	
Текущее использование	Используется по назначению	Визуальный осмотр
Балансовая стоимость, руб.	—	Не предоставлена информация
Информация об износе объекта оценки	Не подвержен износу	—
Информация об устареваниях объекта оценки	Не подвержен устареваниям	—
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав земельного участка, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Земельный участок не имеет элементов	Визуальный осмотр
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость	Не установлены	Визуальный осмотр

Таблица 3. Основные характеристики улучшений земельного участка

Характеристика		Значение
Наименование		Административное здание Литер А. Этажность: 2. Площадь: 422,2 м ²
Адрес		Россия, Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, д. 139
Собственник		Общество с ограниченной ответственностью «ХХХ». ИНН 0000000000. Дата регистрации: 00.00.0000, место регистрации: Мэрия г. Калининграда. Адрес (местонахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, д. 7, комн. 314
Правоустанавливающий документ		Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2006 39-АА № 448950
Существующие ограничения (обременения) права		Не зарегистрировано
Назначение		Административное здание
Использование		Используется по назначению
<i>Технические сведения</i>		
Год постройки		2004
Капитальный ремонт		Нет данных
Этаж/Этажность		2
Площадь общая, м ²		422,2
Объем здания, м ³		1669
Физический износ по техническому паспорту от 10.12.2005, %		0
Информация об износе объекта оценки (расчетное), %		6,67
Информация об устареваниях объекта оценки, %		0
<i>Конструктивные элементы:</i>		
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Недоступен для осмотра
Стены	Газосиликатные блоки	
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые	
Перекрытия	Железобетонные плиты	
Кровля	Рубероидная	
Полы	Керамическая плитка, цементные	
Проемы: оконные дверные	Стеклопакеты Стеклопакеты, деревянные	
Внутренняя отделка	Окраска, подвесные потолки	
<i>Инженерные коммуникации</i>		
Отопление	Автономное от двухконтурного котла на природном газе	Состояние удовлетворительное
Водопровод	Центральный	
Канализация	Центральная	
Электроснабжение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Естественная	

Таблица 4. Расчет стоимости права долгосрочной аренды земельного участка

Наименование факторов и корректировок	Единицы измерения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Источник информации	—	—	http://rielt-f.ru/cata-log_23_64191#anc	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	http://www.dn39.ru/base/4401
Местоположение	—	пр-т Мира, д. 139	ул. Суворова	Советский пр-т	ул. Емельянова	ул. Дзержинского
Права собственности	—	Аренда	Аренда	Собственность	Собственность	Аренда
Назначение земельного участка	—	Под административное здание	Коммерческого назначения	Под строительство административного здания	Под строительство административного здания	Коммерческого назначения
Площадь участка	м ²	1 468	4 324	4 622	2 134	1 020
Наличие инженерных сетей	—	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций
Дата oferty	—	01.09.2014	01.09.2014	01.09.2014	01.09.2014	01.09.2014
Цена продажи	руб.	—	12 200 000	15 000 000	5 500 000	2 500 000
Единица сравнения: цена 1 м ² площади	руб./м ²	—	2 821,46	3 245,35	2 577,32	2 450,98
<i>Корректировки</i>						
Переданные права	—	Аренда	Аренда	Собственность	Собственность	Аренда
Корректировка	%	—	0	-7,42	-7,42	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 821,46	3 004,55	2 386,08	2 450,98
Условия продажи	—	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%	—	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 539,31	2 704,09	2 147,47	2 205,88
Условия финансирования	—	Расчеты при продаже	Расчеты при продаже	Расчеты при продаже	Расчеты при продаже	Расчеты при продаже
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 539,31	2 704,09	2 147,47	2 205,88
Дата предложения	—	Сен.14	Сен.14	Сен.14	Сен.14	Сен.14
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 539,31	2 704,09	2 147,47	2 205,88
Местоположение	—	пр-т Мира, 139	ул. Суворова	Советский пр-т	ул. Емельянова	ул. Дзержинского
Корректировка	%	—	0	0	3,8	3,8
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 539,31	2 704,09	2 229,07	2 289,70
Площадь участка	м ²	1 468,00	4 324,00	4 622,00	2 134,00	1 020,00
Корректировка	%	—	1,15	1,16	1,05	0,95
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 920,21	3 136,74	2 340,53	2 175,22
Транспортная доступность	—	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка	%	—	0	0	0	0

Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 920,21	3 136,74	2 340,53	2 175,22
Инфраструктура участка	—	—	0	0	0	0
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	2 920,21	3 136,74	2 340,53	2 175,22
Общее количество корректировок	—	—	2	3	4	3
Весовой коэффициент	—	—	0,3529	0,2353	0,1765	0,2353
Стоимость объекта оценки	руб./м ²	2 693,55	1 030,54	738,08	413,10	511,83
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка	руб.	3 954 131	—	—	—	—

Таблица 5. Расчет полной стоимости замещения административного здания (улучшения земельного участка)

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика	№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
1	Объект оценки	Административное здание (литер А), площадью 422,2 м ²	15	Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки:	—
2	Объект-аналог	Административное здание		индекс пересчета с учетом КС-1	0,962
3	Сборник	Общественные здания 2011, стр. 104		индекс на 01.01.2011	73,8987
4	Код аналога в сборнике	03.03.005		индекс на 30.09.2014	104,906
5	Класс конструктивной системы	КС-1		коэффициент пересчета с начала года до даты оценки	1,4196
6	Класс качества	Э		итоговый коэффициент	1,3657
7	Измеритель	м ³		16	Прибыль предпринимателя
8	Количество единиц измерителя	1 669	17	НДС (18 %)	1,18
9	Стоимость за единицу измерителя в базовом периоде, руб.	7 081	18	Итоговый коэффициент пересчета	1,7532
10	Поправка на высоту этажа (раздел 2.7)	1	19	Текущая стоимость за единицу измерения	15 145,58
11	Поправка по площади/объему	1,22	20	Количество единиц измерителя на объекте оценки	1 669,00
12	Поправка на отличие объекта оценки от справочных данных	1	21	Полная стоимость замещения, руб.	25 277 972
13	Итого с поправками	8 638,82			
14	Базовый период по справочнику	01.01.2011			

Таблица 6. Расчет рыночной стоимости здания с учетом накопленного износа

Здание в целом	Удельный вес элементов в здании по справочнику КО-ИНВЕСТ, %	Удельный вес элементов в здании (фактически), %	Срок службы (эксплуатации) элементов в здании по ВСН 53-86р, т. 1.4		Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Удельный вес элементов в здании с поправками на износ конструктивных элементов за период строительства	Стоимость элемента с учетом % готовности, руб.
			Плановый	Фактический						
Подземная часть, включая фундаменты	4,02	4,02	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	3,75	948 396
Каркас	0,01	0,01	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	0,01	2 359
Стены	18,00	18,00	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	16,80	4 246 548
Перегородки	5,02	5,02	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	4,69	1 184 315
Перекрытия и покрытия	11,01	11,01	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	10,28	2 597 472
Кровля	8,00	8,00	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	7,47	1 887 354
Проемы	10,00	10,00	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	9,33	2 359 193
Полы	10,00	10,00	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	9,33	2 359 193
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	12,01	12,01	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	11,21	2 833 391
Прочие системы	5,99	5,99	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	5,59	1 413 157
Специальные конструкции	7,20	7,20	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	6,72	1 698 619
Отопление, вентиляция и кондиционирование	2,38	2,38	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	2,22	561 488
Водоснабжение и канализация	1,59	1,59	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	1,48	375 112
Электрооснабжение и освещение	3,39	3,39	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	3,16	799 766
Слаботочные системы	1,38	1,38	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	1,29	325 569
Прочие системы	0,00	0,00	150	10	6,67	0,00	0,00	6,67	0,00	0
Итого	100,00	1,000	—	—	—	—	—	—	93,33	23 591 931

3.3.3. Результаты определения стоимости единого объекта недвижимости затратным подходом приведены в табл. 7.

3.3. Оценка с применением сравнительного подхода

При проведении расчетов в качестве объектов сравнения была принята рыночная стоимость объектов, выставленных на продажу, либо проданных на рынке недвижимости в течение последних 1–3 месяцев, предшествующих дате оценки. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Расчет стоимости единого объекта недвижимости методом сравнения продаж приведен в табл. 8.

3.4. Оценка с применением доходного подхода

3.4.1. *Метод прямой капитализации.* Так как оцениваемое здание стабильно функционирует, оценщик вправе с достаточной уверенностью предположить, что доходы от аренды за прогнозный период не будут значительно меняться. По мнению оценщика, целесообразно использовать метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации пересчитывает чистый годовой операционный доход в стоимость собственности путем деления чистого годового операционного дохода на соответствующую норму дохода. Этот метод довольно прост, понятен и предполагает наличие достоверного прогноза ожидаемых доходов. Основной источник информации для расчета предполагаемого дохода — сложившиеся рыночные ставки арендной платы за аналогичные помещения на оцениваемом сегменте рынка недвижимости. Рыночная арендная плата используется при оценке полного права собственности на недвижимость.

Для определения стоимости аренды помещений, аналогичных объекту оценки, Оценщик использовал информацию базы данных, сформированной по объявлениям, опубликованным в прессе и на сайтах агентств недвижимости. Арендные ставки взяты с учетом данного варианта использования объекта. При этом учитывались сложившиеся на рынке недвижимости цены за пользование подобными объектами, местоположение, удобство транспортного сообщения. Используемые в расчетах величины определены на основании анализа данных по нескольким сходным объектам. Для определения рыночной ставки арендной платы за аренду коммерческих площадей применен метод относительно-сравнительного анализа, результаты которого приведены в табл. 9.

3.4.2. *Расчет ставки капитализации.* Для определения ставки капитализации был использован метод кумулятивного построения (табл. 10). Данный метод предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков инвестирования в оцениваемый объект недвижимости, учитывающих его специфику.

3.4.3. *Расчет рыночной стоимости с использованием доходного подхода.* Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приводится в табл. 11.

3.4.4. *Результаты определения стоимости доходным подходом.* Результаты расчетов рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем улучшения, как единого объекта недвижимости, с применением доходного подхода приведены в табл. 12.

3.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Для определения итоговой стоимости объекта оценки в отчете использован метод субъективного взвешивания результатов, полученных при применении сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке. Цель — выйти на единую оценочную стоимость. При этом использовано процентное взвешивание. Обоснование веса каждого подхода базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе анализа следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

При этом было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого метода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Общий вес рыночной стоимости принимаем равным 100 % (единице).

Руководствуясь целью оценки и учитывая вышеприведенный анализ, удельные веса распределены следующим образом: затратный подход — 0,10, сравнительный подход — 0,45, доходный подход — 0,45. Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемого имущества сведены в табл. 13.

4. ОЦЕНКА ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

Определим вероятность достоверности использованной информации, на основе которой можно будет рассчитать значения весовых коэффициентов, присваиваемых использованным подходам.

В табл. 14 и 15 представлены используемые в затратном подходе данные и балльная оценка их достоверности согласно табл. 1.

Параметры, выбранные по усмотрению оценщика на основе его собственных субъективных суждений, если в отчете имеется соответствующее обоснование, оценены на уровне 7 баллов (например, средний срок экспозиции объекта оценки, система кодировки качественных характеристик объекта оценки (удаленность от центра города, привлекательность района и т. д.) и т. п., принятые оценщиком в процессе выполнения оценки, не являются безальтернативными, их оценка на уровне 7 баллов является объективной). Далее все параметры, которые устанавливаются по усмотрению оценщика на основе его суждений с соответствующим обоснованием, оцениваются на уровне 7 баллов¹⁰.

Проведем аналогичный анализ и оценку для использованных в определении расчетной величины рыночной стоимости здания (улучшения земельного участка) данных. Результаты оценки использованных параметров приведены в табл. 16.

Если все использованные 149 параметров были бы безальтернативными (100% -ная достоверность как факт), то их балльная оценка составила бы 1490 баллов.

Следовательно, вероятность достоверности использованных в затратном подходе данных можно оценить в размере

$$D_a = (675 + 597) / 1490 = 85,37 \%$$

Проведем аналогичный анализ и оценку параметров, использованных в сравнительном подходе к оценке единого объекта недвижимости. Результаты оценки использованных параметров сравнительного подхода приведены в табл. 17.

Проведем аналогичный анализ и оценку параметров, использованных в доходном подходе к оценке рыночной арендной платы (табл. 18) и единого объекта недвижимости (табл. 19, 20).

Полученные оценки достоверности данных и расчетных процедур затратного, сравнительного и доходного подходов могут быть использованы для определения числовых значений весовых коэффициентов, приписываемых соответствующим подходам при обобщении результатов расчетов и определении итоговой величины стоимости объекта оценки. После нормализации полученных оценок вероятности достоверности использованных данных по всем трем подходам к оценке стоимости единого объекта недвижимости можно определить весовые коэффициенты, присваиваемые каждому из подходов в зависимости от степени достоверности использованных данных для определения итоговой величины стоимости объекта оценки (табл. 21).

Таким образом:

– при использовании только одного сравнительного подхода с достоверностью исходных данных на уровне результата 89,56 % стоимость единого объекта недвижимости составляет 29 490 262 руб.;

– при использовании только одного доходного подхода с достоверностью исходных данных на уровне результата 88,27 % стоимость единого объекта недвижимости составляет 28 168 280 руб.;

– при использовании только одного затратного подхода с достоверностью исходных данных на уровне результата 85,37 % стоимость единого объекта недвижимости составляет 27 546 062 руб.

На основе результатов оценки достоверности использованных данных, определим весовые коэффициенты, приписываемые каждому подходу к оценке (табл. 22).

Итоговая величина стоимости с учетом рассчитанных весовых коэффициентов составляет 28 416 171 руб. (табл. 23).

Таблица 7. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости по затратному подходу

Наименование	Итоговая стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.
Административное здание (литер А), площадью 422,2 м ²	23 591 931
Право долгосрочной аренды земельного участка под административные здания площадью 1468 м ²	3 954 131
Итого	27 546 062

¹⁰ Отсутствие в отчете об оценке подобного обоснования может быть признано субъективным необоснованным суждением оценщика и оценено на уровне 6 баллов.

Таблица 8. Расчет стоимости единого объекта недвижимости методом сравнения продаж

Наименование факторов и корректировок	Единицы измерения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	—	пр-т Мира, 139	ул. Комсомольская, 2а	ул. Невского 190В, к.1	ул. Комсомольская, 11	ул. Гражданская, 11
Источник информации	—	—	http://reil-f.ru/catalog_18_65_719#anc	http://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	http://kaliningrad.i.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisno-e-zdanie-ul-Komsomol-skaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	http://kaliningrad.munedv.ru/obj/294_442.html
Вид права	—	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение помещения	—	Административное здание	Отдельно стоящее нежилое здание с подземной частью под гаражи	Офис	Офисное здание	Административное здание
Состояние помещений	—	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Благоустройство	—	Все удобства, замощение, ограждение	Все удобства, замощение, ограждение	Все удобства, замощение, ограждение	Все удобства, замощение, ограждение	Все удобства, замощение, ограждение
Площадь помещения	м ²	422,2	800	1322	660	532
Дата оферты	—	30.09.2014	01.06.2014	01.09.2014	01.06.2014	01.06.2014
Цена продажи (предложения)	руб.	—	60 000 000	90 000 000	46 599 490	45 000 000
Площадь ЗУ	м ²	1 468,00	1 150	2 557	1 265	2 190,6
Кадастровая стоимость ЗУ	руб.	—	5 224 450	11 616 451	5 746 895	9 951 896
Стоимость улучшения, руб.	—	—	54 775 550	78 383 549	40 852 595	35 048 104
Единица сравнения: цена 1 м ² площади	руб./м ²	—	68 469	59 292	61 898	65 880
<i>Корректировки</i>						
Передаваемые права	—	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	68 469	59 292	61 898	65 880
Условия продажи	—	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%	—	-13	-13	-13	-13
Скорректированная цена	руб./м ²	—	59 568	51 584	53 851	57 316
Состояние помещений	—	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб.	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	59 568	51 584	53 851	57 316

Дата предложения	—	Сентябрь 2014	июнь 2014	сентябрь 2014	июнь 2014	июнь 2014
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	59 568	51 584	53 851	57 316
Местоположение		пр-т Мира, 139	ул. Комсомольская, 2а	ул. Невского 190В, к. 1	ул. Комсомольская, 11	ул. Гражданская, 11
Корректировка	%	—	0	-3,3	0	-3,3
Скорректированная цена	руб./м ²	—	59 568	49 881	53 851	55 424
Транспортная доступность	—	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	59 568	49 881	53 851	55 424
Благоустройство	—	Все удобства, замощение, ограждение				
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	59 568	49 881	53 851	55 424
Площадь помещения	м ²	422,2	800	1 322,00	660	532
Корректировка	—	—	1,106	1,189	1,074	1,038
Скорректированная цена	руб./м ²	—	65 882,66	59 309,06	57 836,13	57 530,21
Общее количество корректировок	—	—	2	3	2	3
Весовой коэффициент	—	1,000	0,300	0,200	0,300	0,200
Вклад аналога в общую стоимость	руб./м ²	—	19 764,80	11 861,81	17 350,84	11 506,04
Рыночная стоимость 1 кв.м. улучшения ЗУ	руб./м ²	60 483,49	—	—	—	—
Расчетная величина РС улучшения ЗУ	руб.	25 536 130,86	—	—	—	—
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка	руб.	3 954 131	—	—	—	—
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	29 490 262	—	—	—	—

Таблица 9. Расчет рыночной арендной платы

Наименование факторов и корректировок	Единицы измерения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	—	пр. Мира, 139	ул. Комсомольская	пр. Мира	ул. Чекистов	ул. Невского
Источник информации	—	—	http://kalinograd.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol'skaya-800-kv-m-advert291636200.html	http://kalinograd.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-pom-ob-ekta-2931-m-advert339190781.html	http://kalinograd.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-l-advert378299032.html	http://kalinograd.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-yaliniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html
Вид права	—	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение помещения	—	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Площадь помещения	м ²	422,2	800	330	450	1322
Дата oferty	—	Сентябрь 14	Июнь 14	Июнь 14	Июнь 14	Июнь 14
Цена предложения, руб. в год	руб. в год	—	700 000	320 000	410 000	1 100 000
Единица сравнения	руб./м ²	—	875,00	969,70	911,11	832,07
<i>Корректировки</i>						
Передаваемые права	—	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	875,00	969,70	911,11	832,07
Условия продажи	—	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%	—	-5	-5	-5	-5
Скорректированная цена	руб./м ²	—	831,25	921,22	865,55	790,47
Состояние помещений	—	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	831,25	921,22	865,55	790,47
Дата предложения	—	Сентябрь 14	Июнь 14	Июнь 14	Июнь 14	Июнь 14
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	831,25	921,22	865,55	790,47
Местоположение	—	пр-т Мира, 139	ул. Комсомольская	пр-т Мира	ул. Чекистов	ул. Невского
Корректировка	%	—	0	0	0	-3,3
Скорректированная цена	руб./м ²	—	831,25	921,22	865,55	764,38
Транспортная доступность	—	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	831,25	921,22	865,55	764,38
Условия аренды	—	Не включает коммунальные и другие платежи	Не включает коммунальные и другие платежи	Не включает коммунальные и другие платежи	Не включает коммунальные и другие платежи	Не включает коммунальные и другие платежи
Корректировка	%	—	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	—	831,25	921,22	865,55	764,38

Площадь помещения	м2	422,2	800	330	450	1 322,00
Корректировка	—	—	1,106	0,959	1,011	1,189
Скорректированная цена	руб./м ²	—	919,36	883,45	875,08	908,85
Общее количество корректировок	—	—	2	2	2	3
Весовой коэффициент	—	—	0,273	0,273	0,273	0,181
Вклад аналога в общую стоимость	—	—	250,99	241,18	238,90	164,50
Арендная плата в месяц	руб. м ²	895,56	—	—	—	—

Таблица 10. Расчет ставки капитализации единого объекта недвижимости

Вид риска	Значение риска, %
Безрисковая ставка	9
Компенсация за риск вложения в недвижимость	1,20
Компенсация за низкую ликвидность	2,25
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,71
Итого ставка капитализации:	13,16

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом капитализации

Наименование показателя	Значение
Арендпригодная площадь, м ²	422,2
Рыночная арендная ставка, руб. м ² в месяц	895,56
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	4 537 265
Потери арендных платежей от недозагрузки и неплатежей (в % от ПВД)	5
Потери арендных платежей, руб. в год	226 863
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	4 310 402
Операционные расходы (% ДВД)	14
Операционные расходы (ОР), руб. в год	603 456
Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	3 706 946
Коэффициент капитализации	0,1316
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	28 168 280

Таблица 12. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости по доходному подходу

Наименование показателя	Итоговая стоимость, руб.
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе:	28 168 280
право долгосрочной аренды земельного участка под административное здание площадью 1468 м ²	3 954 131
административное здание. Литер А площадью 422,2 м ²	24 214 149

Таблица 13. Сводная таблица расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Административное здание (литер А), площадью 422,2 м ²	23 591 931	29 490 262	28 168 280
Право аренды земельного участка под административные здания площадью 1468 м ²	3 954 131		
Итого стоимость единого объекта недвижимости, руб.	27 546 062	29 490 262 (в том числе доля земельного участка 3 954 131 руб.)	28 168 280 (в том числе доля земельного участка 3 954 131 руб.)
Весовой коэффициент	0,10	0,45	0,45
Доля подхода, руб.	2 754 578	13 270 618	12 675 726
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	28 700 922		

Таблица 14. Оценка достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности
1	Аналог 1	—	http://reit-f.ru/catalog_23_64191#anc	7
2	Аналог 2	—	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	7
3	Аналог 3	—	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	7
4	Аналог 4	—	http://www.dn39.ru/base/4401	7
5	Объект оценки	пр-т Мира, 139		10
6	Аналог 1	ул. Суворова	http://reit-f.ru/catalog_23_64191#anc	10
7	Аналог 2	Советский пр-т	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	10
8	Аналог 3	ул. Емельянова	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	10
9	Аналог 4	ул. Дзержинского	http://www.dn39.ru/base/4401	10
10	Объект оценки	Аренда		10
11	Аналог 1	Аренда	http://reit-f.ru/catalog_23_64191#anc	10
12	Аналог 2	Собственность	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	10
13	Аналог 3	Собственность	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	10
14	Аналог 4	Аренда	http://www.dn39.ru/base/4401	10
15	Объект оценки	Под административное здание		10
16	Аналог 1	Коммерческого назначения	http://reit-f.ru/catalog_23_64191#anc	9
17	Аналог 2	Под строительство административного здания	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	9
18	Аналог 3	Под строительство административного здания	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	9
19	Аналог 4	Коммерческого назначения	http://www.dn39.ru/base/4401	9
20	Объект оценки	1 468	Договор на передачу в аренду городских земель №003895 от 4 июня 2001 года. Соглашение №003895-1 от 19.08.2005г., Соглашение №003895-2 от 29.07.2006г., Соглашение №003895-3 от 21.05.2007г.	10
21	Аналог 1	4 324	http://reit-f.ru/catalog_23_64191#anc	10
22	Аналог 2	4 622	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	10
23	Аналог 3	2 134	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	10
24	Аналог 4	1 020	http://www.dn39.ru/base/4401	10
25	Объект оценки	Возможность подключения коммуникаций		9

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности
26	Аналог 1		http://rielt-f.ru/catalog_23_64191#anc	9
27	Площадь земельного участка, м ²	Возможность подключения коммуникаций	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_ye_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	9
28	Аналог 3		http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_ye_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	9
29	Аналог 4		http://www.dn39.ru/base/4401	9
30	Объект оценки	30.09.2014	—	10
31	Аналог 1	01.09.2014	http://rielt-f.ru/catalog_23_64191#anc	9
32	Дата оферты	01.09.2014	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_ye_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	9
33	Аналог 3	01.09.2014	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_ye_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	9
34	Аналог 4	01.09.2014	http://www.dn39.ru/base/4401	9
35	Аналог 1	12 200 000	http://rielt-f.ru/catalog_23_64191#anc	9
36	Аналог 2	15 000 000	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_ye_uchastki/uchasto_k_46_sot_promnaz_nacheniya_405028398	9
37	Аналог 3	5 500 000	http://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_ye_uchastki/uchasto_k_21_sot_promnaz_nacheniya_404365354	9
38	Аналог 4	2 500 000	http://www.dn39.ru/base/4401	9
39	Аналог 1	0		7
40	Аналог 2	-7,42		7
41	Аналог 3	-7,42		7
42	Аналог 4	0		7
43	Аналог 1	-10		7
44	Аналог 2	-10		7
45	Аналог 3	-10		7
46	Аналог 4	-10		7
47	Аналог 1	0		10
48	Аналог 2	0		10
49	Аналог 3	0		10
50	Аналог 4	0		10
51	Аналог 1	0		10
52	Аналог 2	0		10
53	Аналог 3	0		10
54	Аналог 4	0		10
			Расчеты оценки на основе безрисковой ставки и среднего срока экспозиции объекта оценки	
			Расчеты оценки на основе безрисковой ставки и среднего срока экспозиции объекта оценки	
			Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2012	
			Расчеты оценщика с учетом фактора «Расчеты при продаже»	
			Расчеты оценщика с учетом фактора изменения стоимости за период от даты оферты до даты оценки	

55	Корректировка на местоположение, %	Аналог 1	0	Расчеты оценщика на основе системы кодировки характеристик объектов-аналогов (Удаленность от центра, привлекательность района)	7
56		Аналог 2	0		7
57		Аналог 3	3,8		7
58		Аналог 4	3,8		7
59	Корректировка на площадь земельного участка, м ²	Аналог 1	1,15	Расчет оценщика при помощи математической модели, предложенной А. Д. Власовым в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях»	7
60		Аналог 2	1,16		7
61		Аналог 3	1,05		7
62		Аналог 4	0,95		7
63	Корректировка на транспортную доступность, %	Аналог 1	0	Расчет оценщика с учетом факторов расстояния от земельного участка до основных транс портных магистралей с твердым покрытием, а также состояние подъездных дорог	10
64		Аналог 2	0		10
65		Аналог 3	0		10
66		Аналог 4	0		10
67	Корректировка на инфраструктуру участков, %	Аналог 1	0	Расчеты оценщика с учетом возможности подключения инженерных коммуникаций	10
68		Аналог 2	0		10
69		Аналог 3	0		10
70		Аналог 4	0		10
71	Корректировка-расчет весовых коэффициентов цен аналогов	Аналог 1	0,3529	Расчет оценщика численных значений весовых коэффициентов цен аналога с учетом количества внесенных поправок	8
72		Аналог 2	0,2353		8
73		Аналог 3	0,1765		8
74		Аналог 4	0,2353		8
75	Расчет удельного показателя РС оцениваемого земельного участка, руб./м ²		2 693,55	Расчет оценщика	10
76	Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, руб.		3 954 131	Расчет оценщика	10
<i>Итого</i>			—	—	675

Таблица 15. Оценка достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной стоимости здания (улучшения земельного участка)

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности
<i>Объект оценки</i>				
1	Местоположение	Калининградская область, город Калининград, проспект Мира, дом № XXX	Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2006 года 39-АА № 448950	10
2	Назначение:	Административное здание		10
3	Литер	А		10
4	Этажность	2		10
5	Площадь, м ²	422,2		10
6	Использование	По назначению		Уточнение оценщиком
7	Существующее ограничение (обременение) прав	Не выявлено	Уточнение оценщиком	9
8	Элементы, входящие в состав объекта оценки	Замоещение (бетонная плитка), литер I, площадью 690,3 м ² , Ограждение, литер II длиной 83 м	Техпаспорт БТИ	10
9	Год постройки	2004		10
10	Капитальный ремонт	Нет данных		7
11	Этаж/Этажность	2		10
12	Площадь общая, м ²	422,2		10
13	Объем здания, м ³	1669		Расчет оценщика
14	Физический износ по техническому паспорту от 10.12.2005г., %	0	Техпаспорт объекта оценки	7
15	Информация об износе объекта оценки (расчетное), %	6,67	Расчет оценщика	7
16	Информация об устареваниях объекта оценки, %	0	Уточнение оценщиком	7
<i>Конструктивные элементы</i>				
17	Фундаменты	Недоступен для осмотра	Визуальный осмотр, сравнение с техпаспортом, выводы оценщика	7
18	Стены	Видимых повреждений нет, состояние удовлетворительное		7
19	Перегородки			7
20	Перекрытия			7
21	Кровля			7
22	Полы			7
<i>Проемы</i>				Видимых повреждений нет, состояние удовлетворительное
23	оконные	7		
24	дверные	7		
25	Внутренняя отделка			7
<i>Инженерные коммуникации</i>				
26	Отопление	Автономное от двухконтурного котла на природном газе	Визуальный осмотр и оценка оценщиком. Состояние удовлетворительное	7
27	Водопровод	Центральный		7
28	Канализация	Центральная		7
29	Электроснабжение	Скрытая проводка		7
30	Вентиляция	Естественная		7
<i>Объект-аналог по Справочнику КО-ИНВЕСТ</i>				
31	Объект-аналог	Административное здание	Справочник оценщика «Общественные здания 2011, стр. 104», совместно с ежеквартальным информационно-аналитическим бюллетенем и справочником «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», изданными компанией «КО-ИНВЕСТ» выпуска 90 от января 2015 г.	8
32	Сборник	Общественные здания 2011, стр. 104		8
33	Код аналога в сборнике	03.03.005		8
34	Класс конструктивной системы	КС-1		8
35	Класс качества	Э		8
36	Измеритель	м ³		8
37	Кол-во единиц измерителя	1669		8
38	Стоимость за единицу измерителя в базовом периоде, руб.	7081		8
39	Поправка на высоту этажа (раздел 2.7.)	1		8
40	Поправка по площади/объему	1,22		8
41	Поправка на отличие объекта оценки от справочных данных	1		8
42	Базовый период по справочнику	01.01.2011		8

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности	
43	Индекс пересчета с учетом КС-1	0,962	Расчет оценщика	7	
44	Индекс на 01.01.2011	73,8987	Данные Росстата	10	
45	Индекс на 30.09.2014	104,906	Данные Росстата	10	
46	Коэффициент пересчета с начала года до даты оценки	1,4196	Расчет оценщика	10	
47	Итоговый коэффициент	1,3657	Расчет оценщика	10	
48	Прибыль предпринимателя	1,0879	Расчет оценщика исходя из управления, организации и сроков (СНиП 1.04.03-85) строительства, общего надзора и рисков	8	
49	НДС (18%)	1,18	Налоговый кодекс РФ	10	
50	Итоговый коэффициент пересчета	1,7532	Расчет оценщика	10	
51	Текущая стоимость за единицу измерения	15 145,40		10	
52	Количество единиц измерителя объекта оценки	1669		10	
53	Полная стоимость замещения, руб.	25 277 671		10	
<i>Удельный вес элементов в здании с поправками на износ конструктивных элементов за период строительства, %</i>					
54	Подземная часть, включая фундаменты	3,75	Визуальный осмотр и расчеты оценщика исходя из удельных весов элементов конструкции здания по справочнику «КО-ИНВЕСТ»	7	
55	Каркас	0,01		7	
56	Стены	16,80		7	
57	Перегородки	4,69		7	
58	Перекрытия и покрытия	10,28		7	
59	Кровля	7,47		7	
60	Проемы	9,33		7	
61	Полы	9,33		7	
62	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	11,21		7	
63	Прочие системы	5,59		7	
64	Специальные конструкции	6,72		7	
65	Отопление, вентиляция и кондиционирование	2,22		7	
66	Водоснабжение и канализация	1,48		7	
67	Электроснабжение и освещение	3,16		7	
68	Слаботочные системы	1,29		7	
69	Прочие системы	0,00		7	
70	<i>Итого</i>	93,33		10	
71	Стоимость замещения улучшения, руб.	23 591 650		Расчет оценщика	10
72	Право аренды земельного участка под административное здание (земли населенных пунктов) площадью 1468 кв. м.	3 954 131			10
73	РС единого объекта оценки, руб.	27 545 782	10		
<i>Итого</i>		—	—	597	

Таблица 16. Сводная таблица оценки достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости затратным подходом

№ п/п	Наименование параметра	Оценка достоверности
1	Количественная оценка достоверности параметров и расчетных процедур расчетов стоимости ЗУ и его улучшения	675 + 597 = 1272
2	Максимальный балл оценки потенциальной достоверности параметров и процессов расчета стоимости единого объекта недвижимости с применением затратного подхода	760 + 730 = 1490

Таблица 17. Оценка достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности
1	Аналог 1	—	http://rielt-f.ru/catalog_18_65_719#anc	7
2	Аналог 2	—	http://www.avito.ru/kaliningrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	7
3	Аналог 3	—	http://kaliningrad.ir.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	7
4	Аналог 4	—	http://kaliningrad.mynedv.ru/obj/294_442.html	7
5	Объект оценки	пр-т Мира, 139	—	10
6	Аналог 1	ул. Комсомольская, 2а	http://rielt-f.ru/catalog_18_65_719#anc	10
7	Аналог 2	ул. Невского 190В, к.1	http://www.avito.ru/kaliningrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	10
8	Аналог 3	ул. Комсомольская, 11	http://kaliningrad.ir.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	10
9	Аналог 4	ул. Гражданская, 11	http://kaliningrad.mynedv.ru/obj/294_442.html	10
10	Объект оценки	—	—	10
11	Аналог 1	—	http://rielt-f.ru/catalog_18_65_719#anc	10
12	Аналог 2	Собственность	http://www.avito.ru/kaliningrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	10
13	Аналог 3	—	http://kaliningrad.ir.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	10
14	Аналог 4	—	http://kaliningrad.mynedv.ru/obj/294_442.html	10
15	Объект оценки	Административное здание	—	10
16	Аналог 1	Отдельно стоящие нежилое здание с подземной частью под гаражи	http://rielt-f.ru/catalog_18_65_719#anc	9
17	Аналог 2	Офис	http://www.avito.ru/kaliningrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	9
18	Аналог 3	Офисное здание	http://kaliningrad.ir.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	9
19	Аналог 4	Административное здание	http://kaliningrad.mynedv.ru/obj/294_442.html	9
20	Объект оценки	—	—	9
21	Аналог 1	—	http://rielt-f.ru/catalog_18_65_719#anc	9
22	Аналог 2	Хорошее	http://www.avito.ru/kaliningrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	9
23	Аналог 3	—	http://kaliningrad.ir.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	9
24	Аналог 4	—	http://kaliningrad.mynedv.ru/obj/294_442.html	9
25	Объект оценки	—	—	9
26	Аналог 1	Все удобства, замощение, ограждение	http://rielt-f.ru/catalog_18_65_719#anc	9
27	Аналог 2	—	http://www.avito.ru/kaliningrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	9

28	Благоустройство	Аналог 3	Все удобства, замощение, ограждение	http://kalininingrad.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	9
29		Аналог 4	Все удобства, замощение, ограждение	http://kalininingrad.munedv.ru/obj/294442.html	9
30		Объект оценки	422,2	—	10
31		Аналог 1	800	http://rielt-f.ru/catalog_18_65719#anc	10
32	Площадь, м²	Аналог 2	1322	http://www.avito.ru/kalininingrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	10
33		Аналог 3	660	http://kalininingrad.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	10
34		Аналог 4	532	http://kalininingrad.munedv.ru/obj/294442.html	10
35		Объект оценки	30.09.2014	Дата оценки согласно заданию на оценку	10
36		Аналог 1	01.06.2014	http://rielt-f.ru/catalog_18_65719#anc	9
37	Дата оферты	Аналог 2	01.09.2014	http://www.avito.ru/kalininingrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	9
38		Аналог 3	01.06.2014	http://kalininingrad.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	9
39		Аналог 4	01.06.2014	http://kalininingrad.munedv.ru/obj/294442.html	9
40		Аналог 1	60 000 000	http://rielt-f.ru/catalog_18_65719#anc	9
41	Цена предложения единого объекта недвижимости, руб.	Аналог 2	90 000 000	http://www.avito.ru/kalininingrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	9
42		Аналог 3	46 599 490	http://kalininingrad.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	9
43		Аналог 4	45 000 000	http://kalininingrad.munedv.ru/obj/294442.html	9
44		Аналог 1	1 150	http://rielt-f.ru/catalog_18_65719#anc	10
45	Площадь земельного участка, м²	Аналог 2	2 557	http://www.avito.ru/kalininingrad/kom_mercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_190.7_m_333022386	10
46		Аналог 3	1 265	http://kalininingrad.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofisnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaaya-660-kv-m-nom-advert309439356.html	10
47		Аналог 4	2190,6	http://kalininingrad.munedv.ru/obj/294442.html	10
48	Кадастровая стоимость	Аналог 1	5 224 450	Публичная кадастровая карта Росреестра	10
49	земельного	Аналог 2	78 383 549		10
50	участка, руб.	Аналог 3	40 852 595		10
51		Аналог 4	35 048 104		10
52	Корректировка на передаваемые права, %	Аналог 1	0		10
53		Аналог 2	0	Расчет оценщика исходя из идентичности характеристик аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения	10
54		Аналог 3	0		10
55		Аналог 4	0		10
56	Корректировка на условия продажи (скидка на торг), %	Аналог 1	-13		7
57		Аналог 2	-13	Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014. с. 80–81	7
58		Аналог 3	-13		7
59		Аналог 4	-13		7

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности
60	Аналог 1	0	Расчет оценщика исходя из идентичности характеристик аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения	9
61	Корректировка на состояние помещения, %	0		9
62	Аналог 2	0		9
63	Аналог 3	0		9
64	Аналог 4	0	Расчеты оценщика с учетом фактора изменения стоимости за период от даты оферты до даты оценки	9
65	Корректировка даты предложения на дату	0		9
66	Аналог 1	0		9
67	Аналог 2	0		9
68	Аналог 3	0	Расчеты оценщика на основе системы кодировки характеристик объектов-аналогов (удаленность от центра, привлекательность района)	7
69	Аналог 4	-3,3		7
70	Корректировка на местоположение, %	0		7
71	Аналог 1	0		7
72	Аналог 2	-3,3	Расчеты оценщика с учетом подбора аналогов по схожей транспортной доступности, удаленности от потенциальных клиентов, расстоянием до главных магистральных трасс	9
73	Корректировка на транспортную доступность, %	0		9
74	Аналог 1	0		9
75	Аналог 2	0		9
76	Аналог 3	0	Расчеты оценщика с учетом подбора аналогов со схожими показателями благоустройства	9
77	Аналог 4	0		9
78	Корректировка на благоустройство, %	0		9
79	Аналог 1	0		9
80	Аналог 2	1,106	Расчет оценщика при помощи математической модели, предложенной А.Д. Власовым в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях»	7
81	Аналог 3	1,189		7
82	Аналог 4	1,074		7
83	Корректировка на площадь	1,038		7
84	Аналог 1	0,3	Расчет оценщика численных значений весовых коэффициентов цен аналога с учетом количества внесенных поправок	8
85	Корректировка расчет весовых коэффициентов	0,2		8
86	Аналог 2	0,3		8
87	Аналог 3	0,2		8
88	Аналог 4	60 483	Расчет удельного показателя РС единого объекта недвижимости, руб./м ²	10
89	Расчетная величина РС земельного участка оцениваемого единого объекта недвижимости, руб.	3 954 131		Расчет оценщика
90	Расчетная величина РС объекта оценки, руб.	29 490 262		10
Итого				806
Достоверность данных и расчетных процедур сравнительного подхода, %				89,56

Таблица 18. Оценка достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной арендной платы методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности (по 10-балльной шкале)	
1	Подбор аналогов	Аналог 1	—	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	7
2		Аналог 2	—	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	7
3		Аналог 3	—	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-l-advert378299032.html	7
4		Аналог 4	—	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	7
5	Вид права	Объект оценки	Аренда	Договор аренды заказчика оценки	10
6		Аналог 1	Аренда	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	10
7		Аналог 2	Аренда	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	10
8		Аналог 3	Аренда	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-l-advert378299032.html	10
9		Аналог 4	Аренда	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	10
10	Условия аренды	Объект оценки	Не включает коммунальные и другие платежи	Заявление заказчика оценки	10
11		Аналог 1	Не включает коммунальные и другие платежи	Уточнение оценщиком	9
12		Аналог 2			9
13		Аналог 3			9
14		Аналог 4			9
15	Местоположение	Объект оценки	пр-т Мира, 139	Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2006 года 39-AA № 448950	10
16		Аналог 1	ул. Комсомольская	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	10
17		Аналог 2	пр-т Мира	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	10
18		Аналог 3	ул. Чекистов	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-l-advert378299032.html	10
19		Аналог 4	ул. Невского	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	10
20	Назначение помещения	Объект оценки	Административное здание	Задание на оценку	10
21		Аналог 1	Административное здание	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	9

№ п/п	Наименование параметра		Значение	Источник	Оценка достоверности (по 10-балльной шкале)
22	Назначение помещения	Аналог 2	Административное здание	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	9
23		Аналог 3		http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-I-advert378299032.html	9
24		Аналог 4		http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	9
25	Площадь помещения, м ²	Объект оценки	422,2	Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2006 года 39-AA № 448950	10
26		Аналог 1	800	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	10
27		Аналог 2	330	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	10
28		Аналог 3	450	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-I-advert378299032.html	10
29		Аналог 4	1322	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	10
30	Дата оферты	Объект оценки	30 сентября 2014 г.	Задание на оценку	10
31		Аналог 1	Июнь 14	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	9
32		Аналог 2	Июнь 14	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	9
33		Аналог 3	Июнь 14	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-I-advert378299032.html	9
34		Аналог 4	Июнь 14	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	9
35	Транспортная доступность	Объект оценки	Средняя	Уточнение оценщиком	7
36		Аналог 1			7
37		Аналог 2			7
38		Аналог 3			7
39		Аналог 4			7
40	Цена предложения, руб. в год	Аналог 1	700 000	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Administrativnoe-zdanie-ul-Komsomol-skaya-800-kv-m-advert291636200.html	9
41		Аналог 2	320 000	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Zdanie-ul-Mira-330-kv-m-nom-ob-ekta-2931-advert339190781.html	9
42		Аналог 3	410 000	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/offices/Ofis-450-kv-m-osobnyak-Kaliningrad-Chekistov-I-advert378299032.html	9
43		Аналог 4	1 100 000	http://kaliningrad.irr.ru/real-estate/commercial/houses/Otdelnoe-stroenie-1-ya-liniya-A-Nevskogo-ul-9-advert368722854.html	9

№ п/п	Наименование параметра		Значение	Источник	Оценка достоверности (по 10-балльной шкале)
44	Единица сравнения: цена 1 м ² площади, руб. м ²	Аналог 1	875,00	Расчет оценщика	10
45		Аналог 2	969,70		10
46		Аналог 3	911,11		10
47		Аналог 4	832,07		10
48	Корректировка на передаваемые права, %	Аналог 1	0		10
49		Аналог 2	0		10
50		Аналог 3	0		10
51		Аналог 4	0		10
52	Корректировка на условия продажи (скидка на торг), %	Аналог 1	-5	Среднее из расширенного интервала от 0 до 10 % <i>Источник:</i> Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2012, с. 55	7
53		Аналог 2	-5		7
54		Аналог 3	-5		7
55		Аналог 4	-5		7
56	Корректировка на состояние помещения, %	Аналог 1	0	Расчет оценщика	9
57		Аналог 2	0		9
58		Аналог 3	0		9
59		Аналог 4	0		9
60	Корректировка на дату предложения, %	Аналог 1	0		9
61		Аналог 2	0		9
62		Аналог 3	0		9
63		Аналог 4	0		9
64	Корректировка на местоположение, %	Аналог 1	0	Расчет оценщика исходя из местоположения, удаленности от центра, привлекательности района.	7
65		Аналог 2	0		7
66		Аналог 3	0		7
67		Аналог 4	-3,3		7
68	Корректировка на транспортную доступность, %	Аналог 1	0	Расчет оценщика	9
69		Аналог 2	0		9
70		Аналог 3	0		9
71		Аналог 4	0		9
72	Корректировка на условия аренды, %	Аналог 1	0		10
73		Аналог 2	0		10
74		Аналог 3	0		10
75		Аналог 4	0		10
76	Корректировка на площадь, %	Аналог 1	1,106	Расчет оценщика на основе моделирования поправки исходя из логарифмической функции площадей объекта оценки и аналога	7
77		Аналог 2	0,959		7
78		Аналог 3	1,011		7
79		Аналог 4	1,189		7
80	Корректировка-расчет весовых коэффициентов цен аналогов	Аналог 1	0,273	Расчет оценщика численных значений весовых коэффициентов цен аналога с учетом количества внесенных поправок	8
81		Аналог 2	0,273		8
82		Аналог 3	0,273		8
83		Аналог 4	0,181		8
84	Расчетная величина рыночной арендной платы, руб./м ² в месяц		895,56	Расчет оценщика	10
<i>Итого</i>					741

Таблица 19. Оценка достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник	Оценка достоверности (по 10-балльной шкале)
1	Расчетная величина рыночной арендной платы, руб. в месяц за 1 м ²	895,56	Расчеты оценщика на основе сравнения арендных продаж	88,21 %
2	Безрисковая ставка	9	Долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ	9
3	Компенсация за риск вложения в недвижимость	1,2	Расчет оценщика	7
4	Компенсация за низкую ликвидность	2,25		7
5	Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,71		7
6	Ставка капитализации, %	13,16	Расчет оценщика	10
7	Потери от недозагрузки, %	5%	Расчет оценщика исходя из оборачиваемости помещений в аренду	7
8	Операционные расходы, % ДВД	14	Справочник оценщика недвижимости, том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014 г.	7
9	Арендопригодная площадь объекта оценки, м ²	422,2	Технический паспорт БТИ оцениваемого здания	10
10	Потенциальный валовый доход, руб. в год	4 537 265,18	Расчет оценщика	10
11	Потери арендных платежей, руб. в год	226 863,26		10
12	Действительный валовый доход, руб. в год	4 310 401,92		10
13	Операционные расходы, руб. год	603 456,27		10
14	Чистый операционный доход, руб. год	3 706 945,66		10
15	РС единого объекта недвижимости, руб.	28 168 280		10
<i>Итого</i>				124

Таблица 20. Сводная таблица оценки достоверности данных и информации, использованных при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

№ п/п	Наименование параметра	Оценка достоверности
1	Количественная оценка достоверности параметров и расчетных процедур расчетов рыночной арендной платы и стоимости единого объекта недвижимости (капитализации ЧОД) доходным подходом	741 + 124 = 865
2	Максимальный балл оценки потенциальной достоверности параметров и процессов расчета стоимости единого объекта недвижимости с применением доходного подхода	840 + 140 = 980
3	Достоверность данных и расчетных процедур доходного подхода, %	88,27

Таблица 1. Сводные результаты оценки стоимости объекта оценки

Подходы к оценке	Достоверность использованных информации и данных			Стоимость объекта оценки, руб.
	Баллы подхода	Максимальный балл	Достоверность, %	
Доходный подход	865	980	88,27	28 168 280
Затратный подход	1272	1490	85,37	27 546 062
Сравнительный подход	806	900	89,56	29 490 262

Таблица 2. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в доходном, затратном и сравнительном подходах

Подходы к оценке	Достоверность использованных данных, %	Весовой коэффициент (нормализованная доля), %
Доходный подход	88,27	33,54
Затратный подход	85,37	32,44
Сравнительный подход	89,56	34,02
<i>Итого</i>	263,19	100,00

Таблица 23. Расчет весовых коэффициентов и итоговой величины стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Расчетная величина стоимости объекта оценки, руб.	Весовой коэффициент, %	Вклад подхода в итоговый результат, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
Затратный подход	27 546 062	32,44	8 935 943	28 416 171
Сравнительный подход	29 490 262	34,02	10 032 587	
Доходный подход	28 168 280	33,54	9 447 641	

Придерживаясь принципа «погрешности, свойственные одному подходу, могут быть нейтрализованы достоинствами других подходов» («мультипликативный эффект»), можно определить мультипликативный показатель достоверности исходных данных, использованных при применении всех трех подходов:

$$D_p = 1 - (1 - D_d) (1 - D_s) (1 - D_c) = 1 - (1 - 88,27\%) (1 - 85,37\%) (1 - 89,56\%) = 99,82\% .$$

Такая высокая достоверность итогового результата оценочных процедур достигается за счет мультипликативного эффекта одновременного использования всех трех подходов. Относительно сильные стороны одних подходов могут перекрыть слабые стороны других подходов, в результате чего происходит погашение влияния на итоговый результат погрешностей, объективно допущенных при применении каждого из примененных подходов. Каждый из подходов к оценке, будь то сравнительный, доходный или затратный, не является абсолютно автономным, разделение их на три подхода условное. На самом деле они служат взаимодополняющими способами выполнения стоимостных измерений.

Предположим, оценщик ограничился применением только сравнительного и доходного подходов к оценке. В этом случае весовые коэффициенты распределились бы следующим образом (табл. 24).

Достоверность исходных данных при одновременном использовании доходного и сравнительного подхода составила бы

$$D_p = 1 - (1 - D_d) (1 - D_c) = 1 - (1 - 88,27\%) (1 - 89,56\%) = 98,77\% .$$

Аналогично, если оценщик ограничился бы применением только сравнительного и затратного подходов к оценке, то весовые коэффициенты распределились бы следующим образом (табл. 25).

Достоверность исходных данных при одновременном использовании затратного и сравнительного подхода составила бы

$$D_p = 1 - (1 - D_s) (1 - D_c) = 1 - (1 - 85,37\%) (1 - 89,56\%) = 98,47\% .$$

Аналогично, если оценщик ограничился бы применением только доходного и затратного подходов к оценке, то весовые коэффициенты распределились бы следующим образом (табл. 26).

Достоверность исходных данных при одновременном использовании доходного и затратного подхода составила бы

$$D_p = 1 - (1 - D_d) (1 - D_s) = 1 - (1 - 85,37\%) (1 - 88,27\%) = 98,28\% .$$

Ниже представлены обобщенные результаты расчета итоговой стоимости при применении подходов к оценке единого объекта недвижимости (табл. 27).

Из анализа и расчетов табл. 27 следует, что использование более одного подхода с последующим согласованием результатов обеспечивает большую достоверность итоговой величины стоимости объекта оценки. Сравнивая достоверности итогового результата при применении одного, двух и трех подходов можно убедиться, что каждый из подходов обеспечивает получение «наиболее вероятной цены...» оцениваемого объекта.

Как видно из анализа, чем больше подходов могут быть применены к оценке, тем выше вероятность получения достоверного результата. Соответственно, при использовании одного и/или двух подходов к оценке достоверность полученного результата будет уступать результату, который можно было бы получить при применении всех трех подходов к оценке одновременно.

5. УЧЕТ ВЛИЯНИЯ СООТВЕТСТВИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ

Наряду с оценкой достоверности использованной информации рассмотрим соответствие используемых подходов цели оценки (базе стоимости). В этом случае можно добиться еще большей достоверности итогового результата оценки.

Оценка соответствия используемых подходов цели оценки осуществляется с учетом определенных допущений и предпосылок.

Рассмотрим в качестве базы оценки стандарты стоимости, которые установлены в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

С позиции фундаментальных принципов стоимостных измерений базы оценки, т. е. виды или стандарты стоимости, можно разделить на две группы: «стоимость в обмене» и «стоимость в использовании».

Рыночная и ликвидационная виды стоимости относятся к категории «стоимость в обмене». Об этом указывается в их нормативном определении: «Рыночной стоимостью объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть *отчужден* на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства». «Ликвидационная стоимость — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть *отчужден* за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

Кадастровая и инвестиционная виды стоимости относятся к категории «стоимость в использовании». Для этих видов стоимости критично не столько «обмен», сколько «полезность»: «Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости». «Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки». Как видно из нормативных толкований кадастровой и инвестиционной стоимости, в их определениях не встречается условие «отчуждения» объекта оценки по этой стоимости.

Для стоимости в обмене наиболее предпочтительны методы, основанные на сравнении продаж. А для стоимости в использовании главным является полезность оцениваемого объекта как источника получения экономических выгод в виде доходов или налогов.

Сравнительный подход делает упор на наличие аналогов, по которым известны цены отчуждения: «цены совершенных сделок» или «цены предложений». Следовательно, сравнительный подход следует применить, в первую очередь, при определении стоимости в обмене.

В то же время доходный подход исходит из возможности получения выгод от «полезности» оцениваемого объекта: ожиданий будущих доходов от использования объекта оценки. Затратный подход основан на принципах воспроизводства или замещения объекта оценки объектом аналогичной «полезности». Следовательно, эти подходы предпочтительны при определении стоимости в использовании.

Критерий соответствия подходов целям оценки устанавливает предпочтительность использования того или иного подхода для расчета величины того или иного вида стоимости. Анализ применения подходов для целей оценки рыночной и ликвидационной стоимости по данному критерию приведен в табл. 28.

Для установления количественных параметров соответствия использованных подходов базам оценки, т. е. видам стоимости, сделаны следующие допущения:

1) при использовании в оценке одного единственного подхода предполагается, что применяемый подход на 100 % соответствует цели оценки;

2) допущение о применении любого второго подхода свидетельствует о том, что ни один из используемых подходов не соответствует на 100 % цели оценки. В связи с этим при применении в оценке любых двух подходов предполагается, что подход, выбранный как «в первую очередь», на 90 % соответствует цели оценки, а подход, выбранный как «во вторую очередь» — на 80 % соответствует цели оценки;

3) аналогично, допущение о применении трех подходов к оценке свидетельствует, что ни один из используемых подходов не соответствует на 100 % цели оценки. В связи с этим при применении трех подходов к оценке предполагается, что подход, используемый как «в первую очередь», на 90 % соответствует цели оценки; подход, выбранный как «во вторую очередь» — на 80 %; а подход, выбранный как «в третью очередь» — на 70 %.

Выполним расчет весовых коэффициентов, присваиваемых использованным подходам с учетом их соответствия целям оценки, т. е. определению рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

При использовании всех трех подходов к оценке нормализованная величина соответствия сравнительного подхода цели оценки составляет 37,50 %, доходного — 33,33 %, затратного — 29,17 % (см. табл. 28).

Мультипликативный эффект влияния двух критериев на итоговый результат расчетов стоимости определяется как геометрическое среднее. Результаты расчетов приведены в табл. 29.

Соответственно, итоговая величина стоимости объекта оценки при использовании трех подходов к оценке с учетом соответствия каждого подхода цели оценки составляет 28 413 404 руб. (табл. 30).

Использование двух критериев согласования положительно влияет на достоверность итогового результата

$$D_p = 1 - (1 - D_d) \times (1 - D_n) = 1 - (1 - 99,82\%) \times (1 - 99,40\%) = 99,999\% .$$

Аналогичные расчеты для случаев использования любых двух подходов приведены в табл. 31–36.

Результаты определения достоверности результата и итоговой величины стоимости объекта оценки при использовании доходного и затратного подходов приведены в табл. 31, 32.

Результаты определения достоверности результата и итоговой величины стоимости объекта оценки при использовании сравнительного и затратного подходов приведены в табл. 33, 34.

Результаты определения достоверности результата и итоговой величины стоимости объекта оценки при использовании сравнительного и доходного подходов приведены в табл. 35, 36.

Расчет достоверности итогового результата с учетом влияния двух критериев приведен в табл. 37.

Как показывает сравнение, достоверность итогового результата при учете двух критериев выше, чем при учете только одного критерия, — достоверности исходных данных. Здесь же можно увидеть, что чем больше подходов применяется, тем выше достоверность итогового результата.

Из сравнительного анализа также можно сделать вывод о том, что значительный вклад в получение достоверной величины итоговой стоимости объекта оценки вносит достоверность исходных данных.

Таблица 24. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в доходном и сравнительном подходах

Подходы к оценке	Достоверность (по 10-балльной шкале)			
	Баллы подхода	Максимальный балл	Достоверность, %	Нормализованная доля, %
Доходный подход	865	980	88,27	49,64
Сравнительный подход	806	900	89,56	50,36
<i>Итого</i>			177,82	100,00

Таблица 25. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в затратном и сравнительном подходах

Подходы к оценке	Достоверность (по 10-балльной шкале)			
	Баллы подхода	Максимальный балл	Достоверность, %	Нормализованная доля, %
Затратный подход	1272	1490	85,37	48,80
Сравнительный подход	806	900	89,56	51,20
<i>Итого</i>			174,92	100,00

Таблица 26. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в доходном и затратном подходах

Подходы к оценке	Достоверность (по 10 балльной шкале)			
	Баллы подхода	Максимальный балл	Достоверность, %	Нормализованная доля, %
Доходный подход	865	980	88,27	50,83
Затратный подход	1272	1490	85,37	49,17
<i>Итого</i>			173,63	100,00
Достоверность результата			98,28	—

Таблица 27. Обобщенные показатели достоверности итогового результата на основе оценки достоверности использованных данных

Подход к оценке	Достоверность использованных данных, %	Достоверность данных при мультипликативном эффекте, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный подход	85,37	85,37	27 546 062
Доходный подход	88,27	88,27	28 168 280
Сравнительный подход	89,56	89,56	29 490 262
Доходный и затратный	88,27 & 85,37	98,28	27 862 335
Сравнительный и затратный	89,56 & 85,37	98,47	28 541 492
Сравнительный и доходный	89,56 & 88,27	98,77	28 834 030
Сравнительный, доходный и затратный	89,56 & 88,27 & 85,37	99,82	28 416 171

Таблица 28. Анализ и оценка соответствия подхода цели оценки (базе стоимости)

Параметр	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход	Предпосылки
	<i>Рыночная стоимость (в обмене)</i>					
	В первую очередь		Во вторую очередь		В третью очередь	
Использование подходов	90		80		70	
Соответствие подхода цели оценки при применении всех трех подходов, %	37,50		33,33		29,17	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	100		—		—	
Соответствие подхода цели оценки при применении одного единственного подхода, %	—		100		100	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и доходного) подходов, %	90		80		—	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	52,94		47,06		80	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и затратного) подходов, %	90		—		47,06	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	52,94		—		80	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (доходного и затратного) подходов, %	—		90		80	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	—		52,94		47,06	
Ликвидационная стоимость (упорядоченная ликвидация или вынужденная продажа)						
Использование подходов	Прямое сравнение ликвидационных стоимостей по объектам-аналогам не делается		Может быть использован самостоятельно		Может быть использован в комбинации с другими подходами для приведения их результатов к ликвидационной стоимости	
	Используется для рыночной оценки по объектам-аналогам				В последнюю очередь	
Соответствие подхода цели оценки при применении всех трех подходов, %	90		80		70	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	37,50		33,33		29,17	
При использовании единственного подхода, %	100		—		—	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и доходного) подходов, %	—		100		—	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	—		—		100	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и затратного) подходов, %	90		80		—	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	52,94		47,06		—	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (доходного и затратного) подходов, %	—		90		80	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	—		52,94		47,06	

1. Для распродажи, т. е. предполагается сделка по отчуждению права собственности.
2. Без привязки к дате оценки.
3. Разумные сроки поиска покупателя или завершение продажи в короткий срок.
4. Продажа «в существующем состоянии» или вынужденная продажа

Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и затратного) подходов, %	90	—	—	80	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	52,94	—	—	47,06	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух подходов (в случае комбинации с двумя остальными подходами), %	90	В случае комбинации с двумя остальными подходами			80
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	52,94				47,06
Инвестиционная стоимость (ценность)					
Использование подходов	Прямое сравнение инвестиционных стоимостей объектов-аналогов не делается	В первую очередь		Во вторую очередь	
При использовании единственного подхода		100 %		—	
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (доходного и затратного) подходов, %		90		80	
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %		52,94 %		47,06 %	
Кадастровая стоимость (налогообложение)					
Использование подходов	Прямое сравнение кадастровых стоимостей объектов-аналогов не делается.	В первую очередь		Во вторую очередь	
	Используется для рыночной оценки по объектам-аналогам с последующим приравниванием к кадастровой стоимости	—		—	
При использовании трех подходов (в том числе сравнительного для рыночной оценки)	80	90	70		
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	33,33 %	37,50 %	29,17 %		
При использовании единственного подхода	100,00 %	—	—		
	—	100,00 %	—		
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и доходного) подходов, %	80	90	100 %		
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	47,06 %	52,94 %	100 %		
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (доходного и затратного) подходов, %	—	90	80		
	—	52,94 %	47,06 %		
Соответствие подхода цели оценки при применении двух (сравнительного и затратного) подходов, %	90	—	80		
Нормализованная величина соответствия подхода цели оценки, %	52,94 %	—	47,06 %		
<p>1. Индивидуальные инвестиционные цели (без отчуждения).</p> <p>2. Без привязки к конкретной дате оценки.</p> <p>3. Заинтересованный индивидуальный инвестор</p> <p>1. Для налогообложения (существующее использование, без отчуждения).</p> <p>2. Без привязки к конкретной дате оценки.</p> <p>3. Стоимость в пользовании.</p> <p>4. Обязательство собственника как налогоплательщика</p>					

Таблица 29. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных во всех трех подходах к оценке, и соответствия подходов цели оценки

Подходы к оценке	Достоверность (Дд)		Соответствие цели оценки (Дп)		Вес	
	Достоверность, %	Нормализованная доля, %	Степень соответствия, %	Нормализованная доля, %	Мультипликативный эффект	Нормализованная доля, %
Доходный подход	88,27	33,54	80,00	33,33	1,334333231	33,36%
Затратный подход	85,37	32,44	70,00	29,17	1,307929604	32,70%
Сравнительный подход	89,56	34,03	90,00	37,50	1,357523744	33,94%
<i>Итого</i>	263,19	100,00	240,00	100,00	3,999786579	100,00%
Достоверность результата, %	99,82		99,40		99,999	

Таблица 30. Расчет итоговой величины стоимости объекта при использовании трех подходов к оценке

Подходы к оценке	Стоимость объекта оценки, полученная при применении подхода, руб.	Вес подхода, %	Вклад подхода в итоговую величину стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
Доходный подход	28 168 280	33,36	9 396 938	28 413 404
Затратный подход	27 545 782	32,70	9 007 471	
Сравнительный подход	29 490 262	33,94	10 008 995	

Таблица 3. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в доходном и затратном подходах к оценке, и соответствия подходов цели оценки

Подходы к оценке	Достоверность (Дд)		Соответствие цели оценки (Дп)		Вес	
	Достоверность, %	Нормализованная доля, %	Степень соответствия, %	Нормализованная доля, %	Мультипликативный эффект	Нормализованная доля, %
Доходный подход	88,27	50,83	80,00	53,33	1,52078526	50,69
Затратный подход	85,37	49,17	70,00	46,67	1,479110606	49,31
<i>Итого</i>	173,63	100,00	150,00	100,00	2,999895866	100,00
Достоверность результата, %	98,28		94,00		99,90	

Таблица 4. Расчет итоговой величины стоимости объекта при использовании доходного и затратного подходов к оценке

Подходы к оценке	Стоимость объекта оценки, полученная при применении подхода, руб.	Весовой коэффициент подхода	Вклад подхода в итоговую величину стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
Доходный подход	28 168 280	50,69%	14 279 797	27 861 355
Затратный подход	27 545 782	49,31%	13 581 557	

Таблица 5. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в сравнительном и затратном подходах к оценке, и соответствия подходов цели оценки

Подходы к оценке	Достоверность (Дд)		Соответствие цели оценки (Дп)		Вес	
	Достоверность, %	Нормализованная доля, %	Степень соответствия, %	Нормализованная доля, %	Мультипликативный эффект	Нормализованная доля, %
Затратный подход	85,37	48,80	70,00	47,06	147,93	49,31
Сравнительный подход	89,56	51,20	90,00	52,94	152,07	50,69
<i>Итого</i>	174,92	100,00	160,00	100,00	299,99	100,00
Достоверность результата	98,47		93,00		99,89	

Таблица 34. Расчет итоговой величины стоимости объекта при использовании затратного и сравнительного подходов к оценке

Подходы к оценке	Стоимость объекта оценки, полученная при применении подхода, руб.	Весовой коэффициент подхода, %	Вклад подхода в итоговую величину стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
Затратный подход	27 545 782	49,31	13 582 973	28 531 428
Сравнительный подход	29 490 262	50,69	14 948 456	

Таблица 6. Определение достоверности результата на основе оценки достоверности данных и информации, использованных в доходном и сравнительном подходах к оценке, и соответствия подходов цели оценки

Подходы к оценке	Достоверность (Дд)		Соответствие цели оценки (Дп)		Весовой коэффициент	
	Достоверность, %	Нормализованная доля, %	Степень соответствия, %	Нормализованная доля, %	Мультипликативный эффект	Нормализованная доля, %
Доходный подход	88,27	49,64	80,00	47,06	148,34	49,45
Сравнительный подход	89,56	50,36	90,00	52,94	151,65	50,55
<i>Итого</i>	177,82	100,00	170,00	100,00	399,99	100,00
Достоверность результата	98,77		98,00		99,98	

Таблица 7. Расчет итоговой величины стоимости объекта при использовании доходного и сравнительного подходов к оценке

Подходы к оценке	Стоимость объекта оценки, полученная при применении подхода, руб.	Весовой коэффициент подхода, %	Вклад подхода в итоговую величину стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
Доходный подход	28 168 280	49,45	13 929 017	28 836 551
Сравнительный подход	29 490 262	50,55	14 907 535	

Таблица 37. Сводные данные итогового результата с учетом влияния двух критериев

Использованный подход	Достоверность данных, %	Достоверность итогового результата, %	Достоверность итогового результата по двум критериям, %	Итоговая величина стоимости единого объекта недвижимости, руб.
Затратный подход	85,37	85,37	85,37	27 545 782
Сравнительный подход	88,27	88,27	88,27	29 490 262
Доходный подход	89,56	89,56	89,56	28 168 280
СП + ЗП	89,56 & 88,27	98,47	99,89	28 531 428
ДП + ЗП	88,27 & 85,37	98,28	99,90	27 861 355
ДП + СП	89,56 & 85,37	98,77	99,98	28 836 551
Все три подхода к оценке	89,56 & 88,27 & 85,37	99,82	99,999	28 413 404

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотренные в рамках данной статьи параметры, использованные при оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не претендуют на универсальность для всех видов объектов недвижимости и на исчерпывающий перечень данных, используемых в оценке недвижимости в целом. При подборе данных для настоящего анализа автор исходил из своей практики осуществления оценочной и экспертной деятельности. В зависимости от специфики оцениваемого объекта недвижимости, применяемых методов оценки перечень использованных данных может видоизменяться как по объему, так и по структуре.

При оценке других видов имущества (движимого имущества, интеллектуальной собственности и других нематериальных активов, бизнеса и т.п.) ввиду использования при их оценке других категорий исходных данных и параметров достоверность оценки используемых данных будет совершенно другой.

На данном этапе можно сделать следующие выводы.

1. Доктрина применения всех трех подходов к оценке обеспечивает более высокую достоверность получаемого результата, нежели применение двух или только одного подхода к оценке. При реализации концепции иерархии применения подходов к оценке с учетом критериев¹¹, изложенных в МСО

¹¹п. 20.2, 20.3, пп. 40.2, 40.3 и пп. 60.2, 60.3.

105 и СПОД РОО 1-06-2020, следует более тщательно анализировать и обосновывать применяемые подходы и методы, если оценка осуществляется с применением менее трех подходов к оценке.

2. Предложена методика количественного измерения достоверности исходных данных, используемых в расчетах стоимости объектов недвижимости. На примере оценки стоимости единого объекта недвижимости показано влияние достоверности использованных исходных данных на достоверность итогового результата, т. е. итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

3. Применение изложенной методики оценки достоверности данных, используемых в оценке, позволяет более аргументированно обосновать и рассчитать числовые значения весовых коэффициентов, присваиваемых использованным подходам при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная методика является более точной, чем метод анализа иерархий, часто применяемый российскими оценщиками.

Литература

1. Международные стандарты оценки 2011 / пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М.: РОО, 2013.

2. Международные стандарты оценки. Вступают в силу 31 января 2020 г. / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. М.: РОО, 2020.

Мамаджанов Хамид Абиджанович, e-mail: intefer@ramler.ru

Статья поступила в редакцию 23.12.2021

ОБЩИЕ ВОПРОСЫ МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СУДЕБНОЙ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Ключевые слова: оценочная деятельность, методология оценки, судебная оценочная экспертиза, законодательное регулирование оценочной деятельности, судебная практика, достоверность отчета об оценке

Аннотация

Исследованы особенности методологического обеспечения судебной оценочной экспертизы и сформулированы выводы о гносеологической связи оценки и судебной оценочной экспертизы, обуславливающие содержание названного методологического обеспечения. Указано, что для понимания сущности методологии судебной оценочной экспертизы необходимо исходить из того, что оценка является базовой наукой, формирующей не только содержание, но и форму стоимостных исследований, проводимых в рамках экспертной деятельности по определению различных видов стоимости. Интеграционное методологическое единство оценки и судебной оценочной экспертизы обуславливает существование нормативной методологии судебной оценочной экспертизы в виде, во-первых, федеральных стандартов оценки, во-вторых, иных нормативных актов Российской Федерации, регулирующих отношения при осуществлении оценки. Методические рекомендации, разрабатываемые в рамках юрисдикционных органов, которыми определяется содержание и последовательность действий эксперта-оценщика в ходе проведения исследований, направленных на определение рыночной стоимости объекта экспертизы, должны проистекать из положений Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, положений нормативных актов, регулирующих отношения, связанные с осуществлением оценочной деятельности. Только в этом случае будет существовать единое правовое пространство для методологии судебной оценочной экспертизы и судебной практике будет обеспечена возможность выработать единые критериальные основы определения достоверности результатов судебной оценочной экспертизы.

Сформулированные в статье положения могут быть использованы в процессе производства судебной оценочной экспертизы, а также в правоприменительной практике, связанной с рассмотрением споров, содержанием которых является установление рыночной (иной) стоимости имущества и имущественных (неимущественных) прав.

Начало исследования методологического обеспечения судебной оценочной экспертизы хотелось бы предварить высказыванием, в котором, как нам представляется, сформулировано концептуальное воплощение гносеологической природы оценки как экономико-правового феномена. Специалистами в области оценки отмечено следующее: «Статистическая природа процесса формирования стоимости в условиях рынка определяет случайный характер ее значений,

зависящих от влияния случайных факторов. Описание стоимости как случайной величины соответствует закону распределения, который указывает вероятность появления каждого ее значения, т.е. стоимость по своей природе находится в интервале значений. Однако для практических целей требуется указать одно (точечное) значение, поэтому с научной точки зрения имеется системное противоречие между стохастическим (распределенным) характером

стоимости и детерминированным (однозначным) описанием параметров определения стоимости для сделок, регулируемых гражданским законодательством и иными отраслями законодательства (уголовное, налоговое, таможенное и др.)» [1].

Действительно, пункт 14 Федерального стандарта оценки № 3, введенного в действие приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязывает оценщика при проведении оценки представлять итоговую величину выявленной в ходе исследования стоимости только в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. Соответственно, в силу сформировавшейся судебной практики, признавшей методологическое единство оценки и судебной оценочной экспертизы, судебный эксперт-оценщик при решении экспертной задачи о величине рыночной стоимости также обязан указывать отыскиваемую стоимость в виде конкретного числа, преодолевая это системное противоречие. По мнению одного из авторитетнейших оценщиков России Л.А. Лейфера: «Размытость понятия «рыночная стоимость» в условиях отсутствия реального конкурентного рынка приводит к дополнительному эффекту, порождающему неоднозначность результата оценки. Таким образом, и при оценке в условиях достаточно развитого рынка и, тем более, при оценке в условиях депрессивного рынка итоговая оценка не может рассматриваться как единственно точное значение оцениваемой величины рыночной стоимости. Самое большее, что может утверждать оценщик, — это то, что полученная им оценка является наилучшим (в некотором смысле) приближением некоторой величины, которую (опять же в некотором смысле) можно считать рыночной стоимостью оцениваемого объекта» [2].

Еще одно высказывание, характеризующее методологические особенности проведения оценки: «Методологическая база оценочной деятельности характеризуется высокой степенью динамичности в соответствии с процессами на микро- и макроэкономическом уровнях, и в большой степени базируется на профессиональном суждении» [3]. В этом высказывании, не потерявшем свою актуальность и до настоящего времени, также заключена доминантная методологическая составляющая российской оценки, смысл которой — в значительной доле субъективизма в профессиональном суждении оценщика, проявляющемся как в процессе проверки достоверности процедур оценки, так

и в процессе формирования стоимости. Это также порождает и проблему методологических основ оценки, а значит, и судебной оценочной экспертизы, поскольку, с одной стороны, достаточно высокий уровень методологической регламентации оценки на уровне федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности¹, а с другой стороны, модельность, рамочность норм федеральных стандартов оценки оставляют предельно широкие возможности оценщикам в ходе процедур оценки проявлять субъективизм в выборе подходов и методов определения рыночной (иной) стоимости. Последнее обстоятельство создает немалые проблемы при оценке органами правосудия заключений экспертов-оценщиков, поскольку критериальные основы подобной оценки находятся вне правового поля.

Анализ материалов судебной практики за период 2011–2019 гг. Московского городского суда, Московского областного суда, Арбитражного суда города Москвы, Арбитражного суда Московской области, Девятого апелляционного арбитражного суда, Десятого апелляционного арбитражного суда, Арбитражного суда Московского округа (всего 314 дел) показывает следующее. Только по 64 % дел (201 дело) на разрешение судебной оценочной экспертизы ставились вопросы о том, соответствует ли отчет оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, если не соответствует, то какова рыночная стоимость объекта экспертизы. В основном это были дела по искам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, рассмотренные Московским городским судом и Московским областным судом. По оставшимся 36 % дел (113 дел) перед экспертами-оценщиками ставились вопросы только о величине рыночной стоимости, несмотря на то, что отчеты оценщиков представлялись сторонами в качестве доказательств по делу. Подобные дела рассматривались преимущественно арбитражными судами². Из дел, по которым перед экспертами ставились вопросы о соответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, ни по одному из дел не была поставлена задача об определении степени влияния недостатков отчета на формирование итоговой величины стоимости объекта оценки, а также и не ставился вопрос о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

По всем делам, в которых на разрешение эксперта-оценщика ставился вопрос о соответ-

¹ Статьи 15, 15.2, 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-35278/18-111-258; определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-58574/18-48-183; определение Арбитражного суда Московской области от 13.03.2017 по делу № А41-89689/16.

ствии отчетов требованиям оценочного законодательства, содержались выводы о допущенных оценщикам нарушениях положений ФЗ об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, что влекло за собой признание отчетов недопустимыми доказательствами. Подобное положение дел представляется по меньшей мере странным, поскольку выявляемый экспертами массовый характер допускаемых оценщиками нарушений если и поддается какому-либо объективному обоснованию, то, как представляется, исключительно с позиций неоднозначности и многогранности методологии оценки. П.А. Козин и Д.Д. Кузнецов, исследуя причины подобного явления, отмечали формальный характер критики отчетов оценщиков при решении экспертной задачи по проверке процедурной достоверности отчета оценщика [4]. Но представляется, что причина подобного явления объясняется не только упрощенчеством со стороны судебных экспертов.

По одному из дел, рассмотренных Московским городским судом, отчет оценщика был признан несоответствующим требованиям оценочного законодательства в связи с тем, что из стоимости единого объекта недвижимости вычтена кадастровая стоимость доли земельного участка, что, по мнению эксперта, было некорректно и логически неправильно (при существующей цели оценки — определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства при ее некорректном определении для целей налогообложения, при том что стоимость оцениваемого объекта капитального строительства определяется из стоимости единого объекта недвижимости (земля + здание)³. Не рассматривая вопрос об уровне аргументации эксперта при обосновании несоответствия положений отчета оценщика требованиям оценочного законодательства, следует заметить лишь одно: существующие методические указания и стандарты не содержат ответа на вопрос о том, по какой стоимости учитывать землю [5], и поэтому обвинения оценщика в некорректности и нелогичности выводов в подобной ситуации лишены каких-либо правовых оснований.

Мониторинг судебной практики судов России за 2017–2019 гг. по рассмотрению дел, связанных с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости (726 дел, рассмотренных судами общей юрисдикции) [6], дает несколько иную, но в целом близкую картину:

– в 23 % дел судебная оценочная экспертиза на предмет проверки отчета на соответствие требованиям оценочного законодательства вообще не назначалась, а значит, эти отчеты вызывали доверие у судов как допустимые доказательства;

– по результатам назначенных судебных экспертиз на предмет проверки соответствия отчета требованиям оценочного законодательства только 8 % отчетов признавались соответствующими указанным требованиям.

Таким образом, исследование практики назначения и производства судебной оценочной экспертизы в контексте методологических проблем выявило весьма серьезные недостатки, влияющие на результаты проводимых экспертных исследований в сфере определения рыночной стоимости и влекущие за собой, по нашему мнению, судебные ошибки.

В самом деле, базовым элементом методологии оценки является понятие «подхода» в том специфическом понимании, присущем только экономическим (стоимостным) измерениям. Именно «подход» в его значении приближения к истине, понимаемой как достоверность определяемой оценщиком величины рыночной (иной) стоимости, является квинтэссенцией «всесторонне обоснованных профессиональных суждений». Грань, начинающаяся за пределами нормативного регулирования процессов оценки (нормативной методологии) и означающая возможность креативного, близкого к искусству постижения тайн рыночной стоимости, — это, своего рода, регулируемое только на уровне принципов, чистое эпистемологическое пространство, заполняемое тем самым субъективным суждением оценщика, составляющим, по сути, ядро современной оценки в ее постклассическом понимании. В процессе обоснования как окончательных, так и промежуточных выводов эксперт применяет различные логические приемы, удельный вес которых изменяется в зависимости от качества имеющейся в его распоряжение информации и уровня интерпретационной техники эксперта. При этом используемые экспертом приемы аргументации не сводимы к какому-либо каноническому набору, представляющему то, что можно назвать «научным методом». И в этом смысле существование проблемы методологии оценки, а вслед за ней и обоснованности заключения эксперта-оценщика является подтверждением неоклассических тенденций обоснованности и рациональности в эпистемологии, поскольку в «современной эпистемологии “классическая” проблема обоснованности трансформировалась в задачу исследования, лишённого четких границ многообразия способов обоснования знания, с помощью которого достигается приемлемый в данной области — но никогда не абсолютный — уровень обоснованности» [7, с. 14].

В работе Г.И. Микерина «О методологических основах оценочной деятельности в условиях перехода России к инновационному развитию» есть замечательные рассуждения о необходимости различать нормативную и позитивную методологию экономической науки: «Если

³ Заключение эксперта по административному делу Московского городского суда № За-3533/2019.

нормативная методология науки призвана быть ее совестью — моральным кодексом профессии, содержащим описание допустимых методов исследования или, по крайней мере, описание идеала, к которому надо стремиться, то позитивная методология — это попытка осознать и обобщить практику исследований в данной области науки» [8]. Современное состояние, в котором пребывает нормативная методологии судебной оценочной экспертизы, по мнению Е.Р. Россинской, характеризуется тем, что одна из самых востребованных экспертиз не имеет практически никакой нормативно-правовой регламентации [9, с. 601]. Отсутствие единства в методиках проведения судебно-экспертного исследования (определения) рыночной стоимости акций и бизнеса признается и другими авторами, занимающимися исследованием проблем судебной оценочной экспертизы [9, с. 603].

Приведенные выше мнения относительно методологического обеспечения судебной оценочной экспертизы являются, как нам представляется, констатацией существующего положения дел, при котором, во-первых, органы государственной власти осуществляют нормативно-правовое регулирование, а также организационное и методическое руководство только в отношении подведомственных им судебно-экспертных учреждений⁴ и, во-вторых, единое нормативно-правовое и методологическое руководство осуществляется только в отношении оценочной деятельности, но не судебной оценочной экспертизы. Если учесть, что Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» не регулирует содержание методик и правил проведения конкретных судебных экспертиз, включая медицинские⁵, то действительно, состояние методологической базы судебной оценочной экспертизы может производить удручающее впечатление. Но представляется, что мнения относительно отсутствия нормативной методологии судебной оценочной экспертизы носят несколько умозрительный характер.

Одна из задач, которую предстоит решить для понимания сущности судебной оценочной экспертизы, состоит в том, чтобы на основе гносеологической связи оценки и судебной оценочной экспертизы раскрыть особенности методологического обеспечения судебной оценочной экспертизы, базовой наукой для которой является оценка. И если методология науки судебной экспертологии не сводится только к системе используемых ею методов, а является системой идей, которая дает истолкование теорий и законов данной науки [10, с. 51], и если при производстве судебных экономических экспертиз

традиционно считается достаточным использование методов и приемов «материнских наук» в области экономики без поиска путей их приспособления, некой модификации для установления фактических данных [11, с. 124; 12, с. 93], то вполне приемлемым и допустимым должно являться использование методологии оценки при проведении экспертных исследований, задачами которых является формирование рыночной (иной) стоимости и/или проверка процедурной достоверности отчета оценщика.

Судебная практика по рассмотрению споров, связанных с установлением рыночной стоимости, с самого начала пошла по этому пути, признавая оценку обосновывающим знанием судебной оценочной экспертизы. В одном из первых аналитических документов, посвященных исследованию связи оценки и судебной оценочной экспертизы⁶, содержалось указание на то, что в силу статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика, в том числе в связи с имеющимся иным отчетом об оценке того же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Буквальное толкование положений статьи 9 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о том, что в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, также не оставляет сомнений во взаимообусловленности оценки и судебной оценочной экспертизы, при том, что оценка, возникающая из процессуальных отношений (на основании определения суда, арбитражного суда) не может быть ничем, кроме как судебной оценочной экспертизой. Во всяком случае, многочисленные исследования практики судов по вопросам установления рыночной стоимости не позволили выявить хотя бы один случай, когда определением суда назначалась именно оценка, а не судебная оценочная экспертиза.

Положения статьи 3 ФЗ о государственной экспертной деятельности в части признания правовыми основами судебно-экспертной деятельности федеральных законов Российской Федерации в совокупности с положениями ста-

⁴ Пункт 7 (31) Положения о Министерстве юстиции Российской Федерации, утверждено Указом Президента РФ № 1313 от 13.10.2004.

⁵ Определение Конституционного Суда РФ от 28.01.2016 № 75-О.

⁶ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

тьи 5 названного закона, также убеждают в возможности, более того, в обязательности соблюдения положений ФЗ об оценочной деятельности при проведении стоимостных исследований и формирования экспертных выводов относительно величины рыночной (иной) стоимости. Но если соблюдение положений ФЗ об оценочной деятельности при проведении судебной оценочной экспертизы является обязательным и если федеральные стандарты составляют методологическую основу оценки⁷, то очевидным является вывод о существовании нормативной методологии судебной оценочной экспертизы в лице, во-первых, федеральных стандартов оценки, во-вторых, иных нормативных актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценки⁸.

Как следует из содержания статьи 3 названного выше закона, отношения в сфере оценочной деятельности, возникают там, тогда и постольку, где, когда и поскольку решается вопрос об установлении в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Таким образом, решение экспертной задачи об установлении в отношении объекта судебной оценочной экспертизы рыночной (иной) стоимости базируется на методологической составляющей оценочной деятельности, в основе которой федеральные стандарты оценки и иные нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы порядка формирования исследовательски-стоимостных суждений оценщика.

⁷ Пункты 1, 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

⁸ Статья 1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; приказ Минэкономразвития России от 14.01.2016 № 10 «Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»; «Временная методика определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров» (приложение к Письму Госарбитража СССР от 28.12.1990 № С-12/НА-225); приказ ФСФР России от 28.06.2012 № 12-49/пз-н «Об утверждении Методических рекомендаций по расчету размера дохода или суммы убытков, которых лицо избежало в результате использования инсайдерской информации, а также размера возмещения убытков, причиненных в результате неправомерного использования инсайдерской информации»; приказ Минрегиона РФ от 09.12.2009 № 565 «Об утверждении методики исчисления размера убытков, причиненных объединениям коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате хозяйственной и иной деятельности организаций всех форм собственности и физических лиц в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации»; приказ Минтранса РФ от 30.09.2008 № 164 «Об утверждении Методики расчета подлежащих компенсации убытков, понесенных владельцами инфраструктур железнодорожного транспорта общего пользования и/или перевозчиками в результате осуществления отдельных перевозок железнодорожным транспортом в случаях возникновения угрозы социально-экономической стабильности, обороноспособности, безопасности государства и в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях» и др.

Интеграционное методологическое единство оценки и судебной оценочной экспертизы обуславливает критическое отношение к любым попыткам констатации несущественных расхождений деятельности оценщика и деятельности судебного эксперта-оценщика как принципиально отличных друг от друга. Методические рекомендации по проведению стоимостных и преобразовательных исследований при производстве строительно-технических экспертиз, подготовленные коллективом авторов для экспертных учреждений Министерства юстиции РФ и определяющие содержание и последовательность действий эксперта в ходе проведения исследований, направленных на определение рыночной стоимости строительных объектов, содержат следующие положения:

а) деятельность оценщика регламентируется ФЗ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки; судебно-экспертная деятельность регламентируется процессуальным законодательством РФ, ФЗ о государственной экспертной деятельности, ведомственными инструкциями и приказами Минюста РФ [13, с. 8];

б) назначение и производство экспертизы, предметом которой является рыночная или иная стоимость объектов оценки, осуществляется в установленном процессуальным законом порядке;

в) в методическом плане судебный эксперт обладает более широкими полномочиями в отличие от оценщика. Он может использовать как методические положения, изложенные в ФЗ об оценочной деятельности, так и любые иные источники, содержащие информацию, необходимую для формирования методики конкретного исследования при должном (предусмотренном процессуальным законодательством) обосновании. Оценщик же должен руководствоваться исключительно методическими положениями, указанными в ФЗ об оценочной деятельности и федеральных стандартах оценки [13, с. 9].

Поскольку рекомендации, содержащиеся в указанном выше документе, принципиально расходятся с выводами, сделанными по итогам анализа нормативной методологии судебной оценочной экспертизы, считаем важным остановиться на их анализе.

Утверждение о том, что деятельность оценщика регламентируется ФЗ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, а судебно-экспертная деятельность регламентируется процессуальным законодательством РФ, ФЗ О государственной экспертной деятельности, ведомственными инструкциями и приказами Минюста РФ, является, по сути, противопоставлением названным выше нормативным актам, исключая возможность регуляторного

влияния оценочного законодательства на деятельность эксперта-оценщика. Подобный способ отыскания различий в деятельности оценщика и эксперта-оценщика недопустим, а если и допустим, то только с оговорками, во-первых, о единых правовых методологических основах оценки и судебной оценочной экспертизы, и, во-вторых, об отсутствии необходимости оценщику руководствоваться процессуальным законодательством, а не об отсутствии необходимости эксперту-оценщику руководствоваться оценочным законодательством.

Совершенно неприемлемо признание более широких методических полномочий эксперта в сравнении с полномочиями оценщика. Методологические принципы оценки в части использования информации при проведении стоимостных исследований, заключающиеся в том, что:

а) в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

б) информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

в) содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов⁹

предоставляют оценщику абсолютно равные с экспертом права, если рассматривать данные права с позиций методологии оценки. Оценщик, как и эксперт, вправе использовать любые иные источники, содержащие информацию, необходимую для формирования методики конкретного исследования при должном обосновании необходимости подобного использования или отказа от использования.

Таким образом, любые методические рекомендации, разрабатываемые в рамках Министерства юстиции РФ, Министерства внутренних дел РФ, а теперь и в рамках Следственного комитета РФ, определяющие содержание и последовательность действий эксперта-оценщика в ходе проведения исследований, направленных

на определение рыночной стоимости объекта экспертизы, должны проистекать из положений ФЗ об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, положений нормативных актов, регулирующих отношения, связанные с осуществлением оценочной деятельности. Только в этом случае возникнет единое правовое пространство для методологии судебной оценочной экспертизы и будет обеспечена возможность судебной практике выработать единые критерияльные основы определения достоверности ее результатов.

Подводя итог рассуждениям о методологии судебной оценочной экспертизы, хотелось бы отразить следующие базовые принципы, как проистекающие из особенностей методологического обеспечения судебной оценочной экспертизы, так и нашедшие отражение в практике судебных органов:

а) особенности методологии стоимостных исследований обуславливают существование различий как в содержании, так и в результатах оценки, производимой разными оценщиками в отношении одного и того же объекта и на одну и ту же дату, которые признаются достоверными в силу положений оценочного законодательства (принцип вариативности оценки);

б) результаты оценки обладает признаками вероятной достоверности и в основе этих результатов значительной мере присутствуют субъективные предпочтения оценщиков (принцип вероятной достоверности оценки);

в) вариативность результатов оценки является объективно существующим фактором, в основе которого особенности применяемой оценщиком методологии оценки и возможности различной профессиональной интерпретации имеющихся экономических и иных значимых данных (принцип множественной достоверности оценки).

Также хочется выразить надежду на то, что эти принципы окажутся плодородными настолько, что помогут пользователям отчетов оценщиков и заключений судебных экспертов-оценщиков адекватно осмысливать содержащиеся в названных отчетах и заключениях положения.

⁹ Пункт 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки «ФСО № 1», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Литература

1. *Бастрыкин В.В., Болотских В.В.* Практика оценки застроенных земельных участков производственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 11. С. 82.
2. *Лейфер Л.А.* Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. URL: www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm (дата обращения 10.08.2019).
3. Тезисы доклада Министра экономического развития РФ Г.О. Грефа на заседании Правительства Российской Федерации 5 августа 2004 г. на тему «О проекте федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности»». URL: <http://www.appraiser.ru/info/law/project/tezisi.doc> (дата обращения 21.03.2019).
4. *Козин П.А., Кузнецов Д.Д.* Судебная стоимостная экспертиза как обратная связь в оценочной деятельности // Матер. V Междунар. науч.-практ. конф. «Теория и практика судебной экспертизы в современных условиях» (Москва, 22–23 января 2015 г.). М., 2015. С. 239.
5. *Карцев П.В.* Определение стоимости ОКС через расчет стоимости единого объекта недвижимости. Проблема учета стоимости земли // Бюллетень RWAY. Февраль 2016. № 251. С. 28.
6. Мониторинг судебной практики по делам об оспаривании кадастровой стоимости за 2017-2019 годы // СПбГУ. Мониторинг правоприменения. URL: <https://pravoprim.spbu.ru/novosti/258-onitoring-sudebnoj-praktiki-po-delam-ob-osparivanii-kadastrovoj-stoimosti-za-2017-2019-gody.html> (дата обращения 12.11.2021).
7. *Ивин А.А.* Основы теории аргументации: учебник. М.: Гуманит. изд. центр «ВЛАДОС», 1997. 352 с.
8. *Микерин Г.И.* О методологических основах оценочной деятельности в условиях перехода России к инновационному развитию // Российский экономический интернет-журнал. 2008. № 4. 27 с.
9. Судебная экспертиза в цивилистических процессах: научно-практическое пособие / под ред. Е.Р. Россинской. М.: Проспект, 2018. 704 с.
10. *Винберг А.И., Малаховская Н.Т.* Судебная экспертология. Общетеоретические и методологические проблемы судебных экспертиз: учеб. пособие / отв. ред. Б.А. Викторов. Волгоград: НИИРИО ВСШ МВД СССР, 1979. 183 с.
11. *Гаджиев Ю.К.* Финансово-экономическая экспертиза хозяйствующего субъекта: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.12, 08.00.10. Махачкала: Дагестанский государственный ун-т, 2002. 124 с.
12. *Сарыгина Э.П.* Судебная финансово-экономическая экспертиза: теоретические и организационно-методические аспекты: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.12. М.: МГЮА им. О.Е. Кутафина, 2017. 205 с.
13. Методические рекомендации по проведению стоимостных и преобразовательных исследований при производстве строительно-технических экспертиз / под ред. А.Ю. Бутырина. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте РФ, 2016. 331 с.

Тимофеев Александр Васильевич, e-mail: av_timofeev@inbox.ru

Статья поступила в редакцию 22.11.2021

НЮАНСЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКЕ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА КОМПАНИИ

Ключевые слова: затратный подход, чистые активы, формула чистых активов, собственный капитал, корректировки стоимости активов, корректировки стоимости обязательств, забалансовые обязательства

Аннотация

Рассмотрен метод чистых активов при оценке стоимости бизнеса и его методология, описаны ограничения на его применение. Дан ответ на вопрос: почему нельзя применять Приказ Минфина России от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» для оценки капитала компании. Рассмотрены корректировки балансовой стоимости активов и обязательств, сделаны выводы об их влиянии на стоимость собственного капитала с приведением примеров из практики.

Как правило, стоимость бизнеса на практике оценивают методом дисконтированных денежных потоков и на основе мультипликаторов доходов, например, EV/EBITDA. Затратный подход (метод чистых активов) очень редко применяют на практике для оценки бизнеса. Его обычно используют в случаях, когда:

- стоимость компании формируют активы, а не доходы (нет операционной деятельности, оценка инвестиционной компании, технической компании — держателя активов; низкая рентабельность капитала, нет доходов, нет планов развития компании; бизнес не действует);
- невозможно применить другие подходы;
- затратный подход должен применяться согласно требованиям законодательства.

Рассмотрим пример из нашей практики — определение действительной стоимости доли участника ООО при его выходе из состава участников. На основании судебной практики действительная стоимость доли, подлежащая вы-

плате участнику в связи с его выходом из ООО, определяется по данным бухгалтерской отчетности общества и не исключает определения размера чистых активов общества исходя из их рыночной стоимости.

Формула метода чистых активов имеет простой вид и основана на принципе построения баланса. Основной практической сложностью является обязательная корректировка балансовой стоимости активов и обязательств компании:

$$СК = \text{Активы} - \text{Обязательства},$$

где СК — рыночная стоимость собственного капитала; Активы и Обязательства — скорректированная стоимость активов и обязательств компании.

Отметим, что привилегированные акции являются эквивалентом долга, они не относятся к собственному капиталу и учитываются (вычитаются) в составе обязательств.

По каким-то непонятным причинам оценщики в отчетах об оценке бизнеса и капитала компании, применяя затратный подход, все еще ссылаются на Приказ Минфина России от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» (далее — Приказ).

Любое совпадение названия этого документа и методологии оценки бизнеса и капитала компании прошу считать случайным!

Приказ не может использоваться для оценки капитала компании по следующим причинам:

- цель Приказа — мониторинг динамики балансовой стоимости чистых активов, а не оценка рыночной стоимости собственного капитала;

- согласно требованиям Приказа, активы и обязательства компании участвуют в расчетах по балансовой стоимости. Чаще всего балансовая стоимость сильно отличается от рыночной;

- не учитываются активы и обязательства на забалансовых счетах. Забалансовые обязательства могут оказывать существенное влияние на стоимость капитала.

Приведенный ниже пример соответствует типичной ситуации и показывает существенную разницу балансовой и рыночной стоимости собственного капитала и влияние корректировок балансовой стоимости активов и обязательств на стоимость собственного капитала (табл. 1).

В этой статье я хочу поделиться интересными, с моей точки зрения, примерами корректировок стоимости активов и обязательств в рамках метода чистых активов, которые оказали существенное влияние на стоимость собственного капитала.

Корректировка стоимости долгосрочных финансовых вложений (ДФВ). Иногда в составе ДФВ компании отражаются проблемные активы:

- корпоративные векселя и облигации компании в предбанкротном состоянии без начисления резервов под обесценение;

- займы, выданные ненадежной компании;

- права требования, приобретенные по договору цессии.

В этом случае фактически проводится оценка права требования: полный анализ компании-должника, определяется вероятность погашения и размер денежных средств, которые могут быть получены в счет погашения долга. Если погашение возможно только через банкротство, составляется реестр кредиторов, определяется процент удовлетворения требований кредиторов третьей (как правило) очереди, суммы в счет погашения дисконтируются на дату оценки.

Отложенные налоговые активы. Эта часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль в будущем. Часто статью не корректируют и принимают по балансовой стоимости.

Однако есть нюансы: чаще всего в составе этого показателя находится актив, связанный с убытками прошлых периодов, но использование его требует наличия подтверждающих документов, даже если убыток был сформирован более трех или пяти лет назад. Если подтверждающих убыток документов нет (а в нашей практике были такие случаи), то налоговый актив будет уменьшен налоговым органом.

НДС, полученный от поставщиков. Иногда в этой строке находится НДС, срок которого уже истек или поставщик является компанией-однодневкой или ликвидирован. Налоговый орган может не принять такой НДС в составе вычитаемой суммы.

Прочие внеоборотные активы. В составе этой статьи отражены, в том числе, расходы будущих периодов. Иногда компании, чтобы не показывать большой убыток переносят текущие расходы на счет 97 «Расходы будущих периодов» и подводят под это неправильные бухгалтерские расчеты, полученные на основе искаженной методики. То есть ценности с точки зрения будущего использования у таких активов нет, значит, нет стоимости.

Таблица 1. Оценка стоимости собственного капитала компании методом чистых активов

Статья баланса	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные финансовые вложения	3 511 480	9 540 576
Итого внеоборотные активы	3 511 480	9 540 576
Запасы	256	—
Дебиторская задолженность	35 993	—
Денежные средства и их эквиваленты	61	61
Итого оборотные активы	36 311	61
Итого активы	3 547 791	9 540 637
Заемные средства (долгосрочные)	132 468	133 649
Итого долгосрочные обязательства	132 468	133 649
Кредиторская задолженность	34 366	19 861
Итого краткосрочные обязательства	34 366	19 861
Итого обязательства	1 66 833	153 511
Стоимость 100 % собственного капитала	3 380 957	9 387 126

Таблица 2. Расчет скорректированной стоимости внеоборотных активов

Наименование актива	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Налог на прибыль, %	Ставка дисконтирования, %	Период дисконтирования, лет	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Земельный налог	20 575	20	14,14	2,3	3 022
Договор аренды земельного участка № 1	2 422	20	14,14	2,3	355
Договор аренды земельного участка № 2	1 880	20	14,14	2,3	276
Договор аренды земельного участка № 3	879	20	14,14	2,3	129
Итого	25 757	—	—	—	3 783

Источник: расшифровка прочих внеоборотных активов компании, расчеты оценщика.

Таблица 3. Условные обязательства компании

Скорректированная стоимость	Стоимость
Активы	1 751
Обязательства	909
Собственный капитал до учета забалансовых активов и обязательств	842
<i>Условные обязательства, учитываемые за балансом</i>	
Обеспечения обязательств и платежей выданные	6 075

В процессе оценки капитала одной из компаний мы пришли к выводу, что расходы будущих периодов являются, по сути, отложенным налоговым активом.

У компании были отражены расходы по договорам аренды земельных участков, произведенные в предыдущие периоды. На дату оценки земельные участки по указанным договорам аренды были выкуплены компанией и учтены в составе основных средств. Согласно информации представителей компании, в дальнейшем расходы будут списаны на себестоимость, соответственно, обеспечат снижение налогооблагаемой базы и налога на прибыль.

Скорректированная стоимость земельного налога и арендной платы прошлых лет определена как экономия по налогу на прибыль в размере 20 %, срок дисконтирования принят на уровне 2,3 лет (период списания расходов). Результаты расчетов представлены в табл. 2.

Кредиторская задолженность. По строке «Расчеты с учредителями» в составе кредиторской задолженности были отражены денежные средства, полученные от акционера в счет оплаты дополнительной эмиссии. Деньги, полученные в счет оплаты допэмиссии, не являются обязательством (это собственный капитал) и должны быть вычтены из состава кредиторской задолженности. Но на дату оценки они относятся к кредиторской задолженности, поскольку изменения уставного капитала и отчет об итогах не зарегистрированы.

В одном из недавних проектов мы «обнулили» кредиторскую задолженность компании, находящейся в состоянии банкротства, потому что суд отказал ее кредитору в признании требований и не включил их в реестр требований кредиторов.

Задолженность по лизингу основных средств может отражаться в составе кредиторской задолженности. В то же время стоимость предметов лизинга очень редко отражается в составе активов компании.

По закону о лизинге имущество может учитываться на балансе как лизингополучателя, так и лизингодателя. Реальная экономическая целесообразность учета имущества на балансе лизингополучателя, как правило, отсутствует, так как учет предметов лизинга у лизингодателя обеспечивает экономию по налогам. Наиболее распространенной ситуацией является отражение предмета лизинга на балансе лизинговой компании. В этом случае лизингополучатель отражает лизинговое имущество на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

Чтобы правильно отразить влияние лизинга на стоимость собственного капитала компании, необходимо учитывать рыночную стоимость предметов лизинга в активах, а в обязательствах — дисконтированную сумму оставшихся лизинговых платежей с учетом налоговой экономии по НДС и налогу на прибыль.

Доходы будущих периодов. Могут включать безвозмездные поступления и безвозмездно полученные активы, которые не являются обязательством и вычитаются из состава обязательств. В процессе оценки градообразующего предприятия мы обнаружили, что в составе безвозмездного финансирования у компании отражены денежные средства на проведение праздничных и спортивных мероприятий в рамках дня города. Такое обязательство учитывают, поскольку компании предстоит его исполнить, понеся соответствующие расходы.

Также в процессе оценки мы анализируем забалансовые счета. Например, у одной из ком-

паний за балансом были отражены обязательства (поручительства и договоры залога (ипотеки), выданные за третьих лиц, существенно превышающие стоимость собственного капитала компании (табл. 3).

Таким образом, оценка рыночной стоимости собственного капитала компании затратным подходом не имеет ничего общего с анали-

зом балансовой стоимости чистых активов согласно требованиям Приказа Минфина России «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов». В процессе оценки вносится ряд существенных корректировок к стоимости активов и обязательств, а балансовая стоимость капитала может существенно измениться.

Синогейкина Екатерина Гелиевна, e-mail: es@euroexpert.ru

Статья поступила в редакцию 08.12.2021

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ (СПОД РОО 04-113-2021)

Ключевые слова: методические рекомендации, оценка имущества, сервитут, сервитуарий, публичный сервитут, соразмерная плата, единое землепользование

Аннотация

Приведены методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут, даны определения основных терминов и понятий в соответствии с действующим законодательством. Систематизированы требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования (сервитут). Представлены порядок определения соразмерной платы за публичный сервитут, сервитут в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности, а также за «частный» сервитут.

Для оценщиков, практикующих в России, членов саморегулируемых организаций оценщиков и студентов соответствующих специальностей.

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. Настоящие методические рекомендации разработаны авторским коллективом в составе: Захматов Дмитрий Юрьевич, канд. экон. наук, член Совета РОО, Ломакин Владислав Васильевич, член экспертного совета РОО.

2. Приняты и одобрены решением Совета РОО от 3 декабря 2021 г., протокол № 86.

3. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Ассоциации «Русское общество оценщиков».

4. Вводятся впервые.

Содержание

Введение

1. Область применения
2. Используемые термины и определения
3. Выполнение требований законодательства в области оценочной деятельности
4. Обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования (сервитут)
5. Порядок определения соразмерной платы за публичный сервитут
6. Порядок определения соразмерной платы за сервитут в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности

7. Порядок определения соразмерной платы за сервитут (частный сервитут)

Литература и информационные источники

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут (далее — Методические рекомендации) разработаны в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) [1], Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) [2] и с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3].

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Основное практическое назначение настоящих методических рекомендаций заключается в нормативно-методическом обеспечении определения соразмерной платы за сервитут, выполняемого членом или членами СРО ОО.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 ГК РФ).

В действующем законодательстве определены термины «сервитут», «публичный сервитут», при этом в нормативно-правовых актах и методической литературе нередко встречается термин «частный сервитут», определение которого в действующем законодательстве не приводится.

При определении соразмерной платы за сервитут рекомендуется принимать во внимание различия в порядке установления и лиц, в интересах которых устанавливается «публичный сервитут» и «сервитут (частный сервитут)». Если указывается термин «сервитут» без указания «публичный сервитут» — то речь идет о частном сервитуте.

Сервитут, публичный сервитут — право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом (ст. 23 ЗК РФ, ст. 277 ГК РФ).

Публичный сервитут — право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуще-

ством, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или орган местного самоуправления.

Сервитут (частный сервитут) — право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

Соглашение о сервитуте — соглашение между правообладателем земельного участка, здания, сооружения и другого недвижимого имущества, обремененного сервитутом и лицами, в интересах которых установлен данный сервитут.

Соразмерная плата за сервитут — единовременная или периодическая плата правообладателю земельного участка, здания, сооружения и другого недвижимого имущества, обремененного сервитутом, от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен.

Сервитуарий — лицо, в интересах которого устанавливается сервитут, инициатор заключения договора, которому требуется получение ограниченного права пользования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом.

Единое землепользование — несколько обособленных земельных участков, которые учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера (в отношении подобных участков, зарегистрированных до 1 марта 2008 г.).

3. ВЫПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для выполнения требований Федеральных стандартов оценки [4–7] при подготовке задания на оценку и отчета об оценке при определении соразмерной платы за сервитут:

▪ в качестве объекта оценки указывают земельный участок, здание, сооружение и другое недвижимое имущество, в отношении которого устанавливается (или установлен) сервитут. Сервитут не является объектом оценки, поскольку не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (п. 2 ст. 275 ГК РФ);

▪ цели и задачи оценки — определение соразмерной платы за право ограниченного поль-

зования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом;

- в качестве прочей расчетной величины указывают соразмерную плату за право ограниченного пользования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом (сервитут).

4. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (СЕРВИТУТ)

В отчете об оценке следует привести и проанализировать факторы, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом (далее — «объектом оценки»), в том числе:

- вид сервитута:
 - частный сервитут (сервитут) (п. 3 ст. 274 ГК РФ);

- публичный сервитут (п. 2 ст. 23 ЗК РФ);

- установленное разрешенное использование объекта оценки;

- степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой правообладателем публичного сервитута на сохранение уровня благоустройства земельного участка и состояние указанных зданий, сооружений и сетей, а также необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление возможности использования данного участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута [8];

- характер хозяйственной деятельности правообладателя объекта оценки и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, необходимость уборки урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование) [8];

- срок договора аренды (или договора безвозмездного пользования) объекта оценки [8];

- существующие до установления сервитута ограничения (обременения) прав на объект оценки;

- степень обременения сервитутом объекта оценки в целом (а не отдельной его части), которая выражается в следующем:

- возможности продолжения использования объекта оценки после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;

- продолжительности срока сервитута;

- объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых обладателем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на объекте оценки;

- затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на объект оценки;

- • доля объекта оценки, ограниченная сервитутом, в общей площади объекта оценки (признаком отдельной единицы является кадастровый номер) [10];

- объем ограничения пользования объектом оценки и интенсивность его предполагаемого использования [10];

- характер неудобств, испытываемых собственником объекта оценки, обремененного сервитутом [10];

- степень влияния сервитута на возможность распоряжения объектом оценки [10];

- форму платежа (единовременный платеж, периодические платежи);

- иные факторы, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования (сервитут).

Рекомендуется учитывать нормы действующего на дату оценки законодательства в отношении сервитутов, в том числе следующие.

- Сервитут сохраняется при разделе, объединении, перераспределении или выделе обремененных участков в отношении образованных участков (п. 5 ст. 11.8 ЗК РФ).

- По общему правилу сервитут не прекращается и при переходе прав на обремененный земельный участок (п. 1 ст. 275 ГК РФ, п. 6 ст. 23 ЗК РФ).

- Срок частного сервитута определяется по соглашению сторон (п. 7 ст. 23 ЗК РФ). Если участок, обременяемый сервитутом, взят в аренду или в безвозмездное пользование у государства или муниципалитета, этот срок не может превышать срок самой аренды (безвозмездного пользования) (п. 4 ст. 39.24 ЗК РФ).

- Срок публичного сервитута определяется уполномоченным органом и указывается в решении о его установлении (п. 7 ст. 23 ЗК РФ).

- В случае если земельный участок, в отношении которого установлен сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия

установленного законом предельного (максимального) срока — на сорок девять лет [8].

▪ В случае если земельный участок, в отношении которого установлен сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка [8].

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой разницу между рыночной стоимостью объекта оценки (в случае установления сервитута в отношении объекта оценки, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на объект оценки, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении объекта оценки, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования объекта оценки и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на объекте оценки владельцем публичного сервитута).

При определении платы за публичный сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав единого землепользования, имущественные права на который не зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, рекомендуется определять рыночную стоимость всей площади единого землепользования, а не его части (земельного участка).

При определении платы за публичный сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав единого землепользования без определения границ и имущественные права на который зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, рекомендуется определять рыночную стоимость участка, в отношении которого установлен сервитут.

При подборе аналогов для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки рекомендуется провести их дополнительные исследования и интервью с продавцами, поскольку в характеристиках объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, как правило, не указывается наличие обременений в виде сервитутов.

В счет платы за публичный сервитут не зачитываются и возмещаются независимо от такой платы убытки, напрямую не связанные

непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута объекта оценки:

1) убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем объекта оценки обязательств перед третьими лицами;

2) иные убытки, причиненные правообладателю объекта оценки в результате деятельности, осуществляемой владельцем публичного сервитута на объект оценки, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии).

3) перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя объекта оценки, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута, в том числе случайное и т. п.

В случае если соглашением об осуществлении сервитута определяется, что плата за сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы разделять на общее число запланированных платежей. Рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута [8].

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, в пожизненное наследуемое владение либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на объект оценки до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности [11].

При определении платы за сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав единого землепользования, имущественные права на который не зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, рекомендуется определять рыночную стоимость всей площади единого землепользования, а не его части (земельного участка).

При определении платы за сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав

единого землепользования без определения границ, имущественные права на который зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, рекомендуется определять рыночную стоимость участка, в отношении которого установлен сервитут.

При подборе аналогов для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки рекомендуется провести их дополнительные исследования и интервью с продавцами, поскольку в характеристиках объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, как правило, не указываются о наличии обременений в виде сервитутов.

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ (ЧАСТНЫЙ СЕРВИТУТ)

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник объекта оценки в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник объекта оценки, обремененного сервитутом [10]. При этом плата за установление сервитута не должна превышать размер уменьшения рыночной стоимости объекта оценки в силу обременения его сервитутом [12].

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта оценки в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта оценки, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника объекта оценки, обремененного сервитутом, перед третьими лицами [10].

Соответственно, соразмерная плата за пользование объектом оценки лицом, в интересах которого установлен сервитут, может быть установлена как сумма:

- материальной выгоды, которую приобретает сервитуарий в результате установления сервитута на объект оценки;

- разумных затрат, возникающих у собственника объекта оценки в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта оценки, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования;

- разумных затрат, образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств

собственника объекта оценки, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

Материальная выгода, которую приобретает сервитуарий в результате установления сервитута на объект оценки, может рассматриваться как эквивалент арендной платы, исходя из материальной выгоды, которую мог бы получить собственник (правообладатель) от сдачи объекта оценки в аренду с учетом характера его использования.

Величина единовременной платы за сервитут может быть определена как текущая стоимость арендных платежей (включая расходы на налоги), соответствующих доле участия сервитуария во владении и пользовании объектом оценки.

Ставку дисконтирования рекомендуется определять с использованием техники дисконтирования с суммированием рисков (техника кумулятивного построения) согласно СПОД РОО 04-080-2020 [9].

Срок дисконтирования рекомендуется устанавливать:

- при праве постоянного (бессрочного) пользования на объект оценки в размере установленного законом предельном (максимальном) сроке пользования или 49 (сорок девять) лет при отсутствии установленного законом предельного (максимального) срока пользования,

- при праве собственности на объект оценки 49 (сорок девять) лет.

Разумные затраты, возникающие у собственника объекта оценки в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта оценки, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования определяются исходя из суммы осуществляемых текущих расходов собственника (правообладателя) объекта оценки в виде, например, налоговых и иных платежей, относящихся к объекту оценки.

Исходя из режима использования объекта оценки со стороны собственника (правообладателя) и сервитуария определяется пропорциональная (соразмерная) часть расходов, превышаемая сервитуарию.

При расчетах следует учитывать соразмерность — собственник (правообладатель) объекта оценки не должен обогащаться на получаемой плате за сервитут.

Рекомендуется учитывать, что суммы компенсации затрат собственника (правообладателя) объекта оценки на коммунальные платежи, охрану, текущий и капитальный ремонт, асфальтирование и прочие улучшения объекта оценки могут не учитываться при расчете величины соразмерной платы за сервитут и быть урегулированы путем заключения отдельных договоров между собственником (правообладателем) объекта оценки и сервитуарием.

При невозможности урегулирования компенсации данных затрат путем заключения отдельных договоров, их учет при расчете ве-

личины соразмерной платы за сервитут возможен с соблюдением принципа соразмерности.

Литература и информационные источники

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28 июня 2021 г., с изм. от 8 июля 2021 г.).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.).
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО № 3) «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Приказ Минэкономразвития России от 4 июня 2019 г. № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам».
9. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости СПОД РОО 04-080-2020.
10. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.).
11. Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 г. № 1461).
12. Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ.
13. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.) «О государственной регистрации недвижимости».

Захматов Дмитрий Юрьевич, e-mail: z_dmitry@bk.ru

Ломакин Владислав Васильевич, e-mail: lomakinvladislav@gmail.com

Статья поступила в редакцию 09.12.2021

ENGLISH ABSTRACTS

A.M. Rakhlevsky

A MULTIFACTORIAL DEMAND MODEL FOR IDENTIFYING FINANCIAL BUBBLE IN THE RUSSIAN HOUSING MARKET

Keywords: housing market, mortgage bubble, multifactorial demand model, vector error correction model, time series analysis

Annotation

The housing sector of the Russian economy is considered as an example of an industry minimally affected by the pandemic in 2020. Housing in this paper is perceived as a dual financial asset. The duality is due to the fact that the housing market is based on an integrated approach to product production, which allows us to reveal the multiplicative power of this market for the purposes of economic recovery in conditions of increased demand. A multifactorial model of housing demand based on a vector autoregressive error correction model is considered. The resulting model was tested for instability, the presence of erroneous specification of variables and for consistent correlation of residuals. These tests made it possible not to reject the reliability of the model, which, together with the weak statistical significance of the coefficients calculated for each factor, may indicate a multifactorial inflating of the bubble in the Russian housing market. The significance and attractiveness of such an algorithm lies in the absence of the need to assess housing prices explicitly, derive and refine the demand function in numerical terms, as well as the evaluation of balancing coefficients in the model, as well as the evaluation and use of a fair in terms of determinism of the selected components of the price level. Data processing and analysis were carried out using the EViews statistical package. All data except percentages were taken logarithmically. In the process of constructing the model, the problem of increasing the frequency of presentation of factors essential to the model is solved.

N.I. Danilova, P.M. Sapozhnikov

CADASTRAL VALUE OF LAND FOR AGRICULTURAL PURPOSES IN ARCTIC AND NORTH-WESTERN ZONE OF THE EUROPEAN TERRITORY OF THE RUSSIAN FEDERATION

Keywords: North-Western region, agro-climatic conditions, negative soil properties, specific indicators of cadastral value

Annotation

The sensitivity of the calculation of the cadastral value of land to various soil and geographical conditions — agro-climatic potential and soil characteristics of the North-Western region is shown. Minimum cadastral value indicators are noted for the Arctic territories of the Arkhangelsk and Murmansk regions, the Komi Republic. The assessment of agricultural lands of the Arctic zone is carried out according to the assessment of forage lands and does not exceed 1.5 rubles/m². The maximum indicators of the cadastral value of land are noted in the Kaliningrad region for sod-carbonate and floodplain soils (more than 10 rubles/m²). A significant decrease in the cadastral value with an increase in the degree of hydromorphism, erosion and stony soils is shown.

H.A. Mamadzhano

**ANALYSIS AND EVALUATION OF THE RELIABILITY OF THE DATA
USED WHEN IMPLEMENTING THE APPLICATION HIERARCHY CONCEPT
APPROACHES TO THE ASSESSMENT OF SINGLE REAL ESTATE OBJECTS**

Keywords: valuation activity, hierarchy of application of approaches, reliability of data, approaches to valuation, real estate valuation, single real estate object, weighting factors, multiplicativity, reconciliation of results

Annotation

The current issues of matching the results to obtain the final value of the assessed real estate objects based on the assessment of the reliability of the information used in the comparative, income and cost approaches to valuation are considered. The analysis of the conformity of the used approach to the valuation goal and the determination of the weighting factor assigned to the result of a particular approach to evaluation is carried out. Using the example of the assessment of the market value of a single real estate object, the influence of the reliability of the data used and the approaches applied on the final value of the object of assessment is investigated. It is concluded that the concept of equivalence of approaches to valuation provides a more reliable result than if the appraiser would be limited to using only one or only any two approaches to valuation. In this regard, the implementation of the concept of the hierarchy of application of approaches to assessment requires a deeper analysis and research of the reliability of the data used.

A.V. Timofeev

**GENERAL ISSUES OF METHODOLOGICAL SUPPORT
OF FORENSIC VALUATION EXPERTISE**

Keywords: valuation activity, valuation methodology, judicial valuation expertise, legislative regulation of valuation activity, judicial practice, reliability of the valuation report

Annotation

The features of the methodological support of the forensic valuation expertise are investigated and conclusions are formulated about the epistemological relationship of the valuation and the forensic valuation expertise, which determine the content of the named methodological support. It is indicated that in order to understand the essence of the methodology of forensic valuation, it is necessary to proceed from the fact that valuation is a basic science that forms not only the content, but also the form of cost studies conducted within the framework of expert activities to determine various types of value. The integration methodological unity of valuation and forensic valuation determines the existence of a normative methodology of forensic valuation in the form of, firstly, federal valuation standards, and secondly, other normative acts of the Russian Federation regulating relations in the implementation of valuation. Methodological recommendations developed within the framework of jurisdictional bodies that determine the content and sequence of actions of an expert valuer in the course of conducting research aimed at determining the market value of an object of expertise should stem from the provisions of the Federal Law on Valuation Activities, Federal valuation standards, provisions of regulatory acts regulating relations related to the implementation of valuation activities. Only in this case there will be a single legal space for the methodology of forensic valuation and judicial practice will be provided with the opportunity to develop a common criteria for determining the reliability of the results of forensic valuation.

The provisions formulated in the article can be used in the process of judicial valuation expertise, as well as in law enforcement practice related to the consideration of disputes, the content of which is the establishment of the market (or other) value of property and property (non-property) rights.

VALUATION PRACTICE

E.G. Sinogeikina

NUANCES OF THE COST APPROACH WHEN VALUING THE COMPANY'S EQUITY

Keywords: cost approach, net assets, net asset formula, equity, asset value adjustments, liability value adjustments, off-balance sheet liabilities

Annotation

The method of net assets in assessing the value of a business and its methodology are considered, restrictions on its use are described. The answer to the question is given: why it is impossible to apply the Order of the Ministry of Finance of the Russian Federation No. 84n dated August 28, 2014 "On approval of the Procedure for determining the value of net assets" for assessing the company's capital. Adjustments to the book value of assets and liabilities are considered, conclusions are drawn about their impact on the cost of equity with examples from practice.

STANDARDS AND METHODOLOGY

D.Yu. Zakhmatov, V.V. Lomakin

METHODOLOGICAL RECOMMENDATIONS FOR DETERMINING OF A COMMENSURATE PAYMENT FOR AN EASEMENT (SPOD ROO 04-113-2021)

Keywords: methodological recommendations, property valuation, easement, easement, public easement, commensurate payment, unified land use

Annotation

Methodological recommendations for determining the proportionate payment for an easement are given, definitions of basic terms and concepts are given in accordance with the current legislation. The requirements of the legislation of the Russian Federation in the field of valuation activities and the circumstances affecting the calculation of the amount of payment for the right of limited use (easement) are systematized. The procedure for determining a proportionate payment for a public easement, an easement in relation to objects of assessment that are federally owned, as well as for a "private" easement is presented.

For appraisers practicing in Russia, members of self-regulating organizations of appraisers and students of relevant specialties.

ПАМЯТКА АВТОРАМ ЖУРНАЛА «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ»

**Статьи, присылаемые для публикации в журнале «Вопросы оценки»,
должны отвечать следующим требованиям.**

Статья должна иметь следующую структуру:

- сведения об авторе или авторах (фамилия, имя и отчество, ученая степень, ученое звание, должность, название организации или фирмы и города, в котором они размещены; телефон и адрес электронной почты);
- название статьи;
- ключевые слова;
- аннотация, в которой должно быть приведено краткое содержание статьи, отмечены элементы новизны и актуальность темы (примерный объем 1500 знаков);
- текст статьи (состояние вопроса, актуальность, суть материала, оценка практической и научной ценности, выводы);
- список использованной литературы.

Текстовые материалы принимаются в виде документов MS Office Word (версии 97–2010), примерный объем статьи должен составлять 5–20 страниц формата А4 (Times New Roman, кегль 12, через полуторный интервал).

Рисунки (графики, диаграммы) должны быть выполнены с использованием векторных графических редакторов (Exel, Corel Draw, Adobe Illustrator) или приложены в виде отдельных файлов (в формате *.jpg или *.tif, разрешение 300 dpi). Нумерация рисунков осуществляется по порядку ссылок на них в тексте (например, рис. 1, рис. 2, а, б). Обозначения, термины, позиции и другие надписи на рисунке должны соответствовать тексту и подрисуночным подписям.

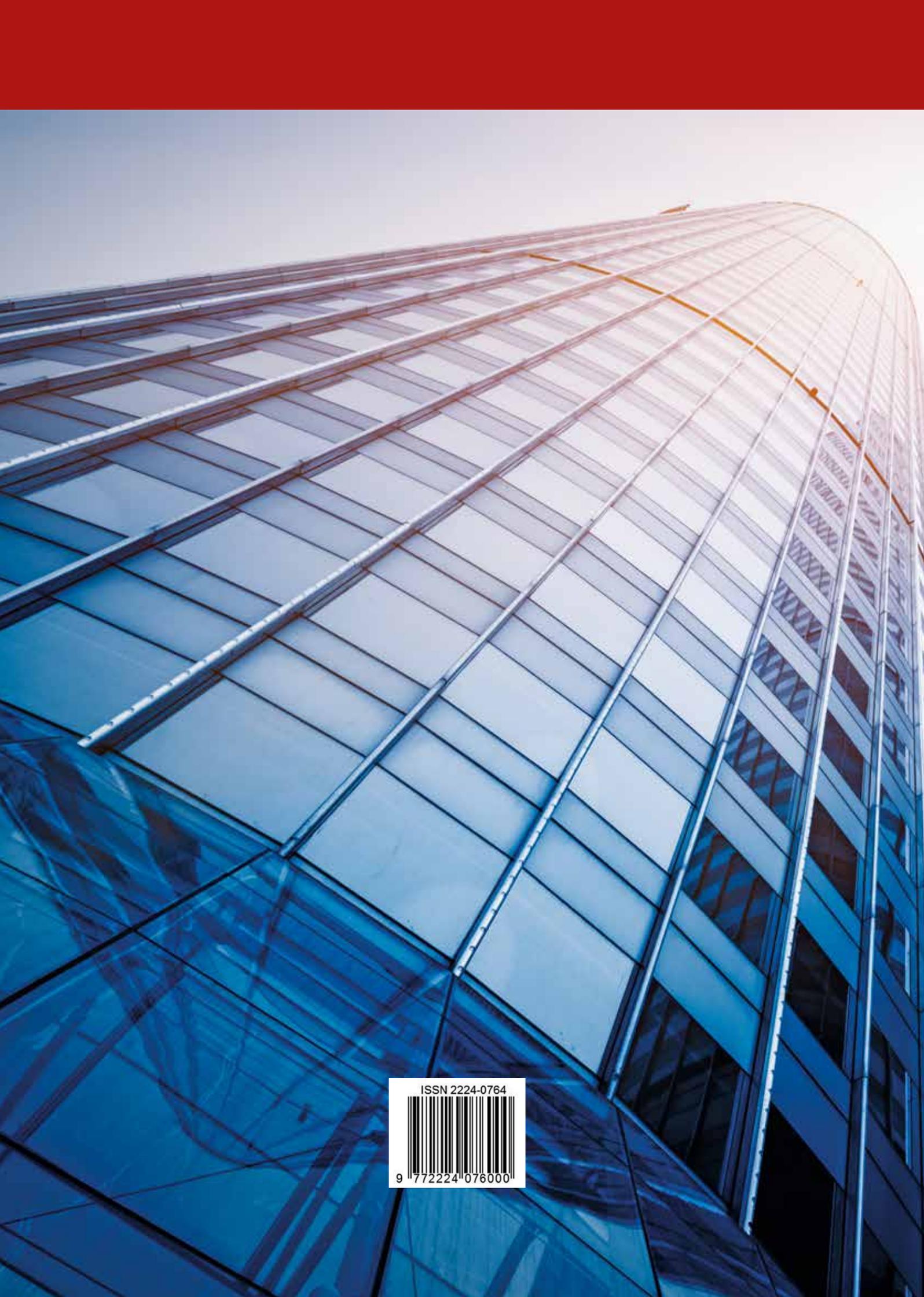
Формулы выполняются с помощью редактора формул Word. Единицы измерения физических величин, входящих в формулы, должны быть указаны в соответствии с Международной системой (СИ). Нумеровать следует только те формулы, на которые есть ссылки в тексте.

Список литературы приводится в порядке ссылок в тексте и оформляется в соответствии с ГОСТ Р 7.0.100–2018 «Библиографическая запись. Библиографическое описание». В тексте рукописи ссылки на литературу заключают в квадратные скобки (например, [3]).

Примечания

- Публикация осуществляется на бесплатной основе.
- Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.
- Авторы несут ответственность за содержание статей, точность фактов и достоверность информации.
- Редакция оставляет за собой право внесения в материал редакторской правки, не искажающей смысл статьи, без согласования с автором.
- Все материалы, поступающие в редакцию, рецензируются. Авторы должны быть готовы предоставить ответы на замечания рецензентов.

**Статьи следует направлять по e-mail: info@srороо.ru (секретариат)
или metод@srороо.ru (PR-отдел) с пометкой «Вопросы оценки»
или лично привозить на электронных носителях по адресу:
г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, офис 5**



ISSN 2224-0764



9 772224 076000