

Министерства науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, директор «ТОО БТК Оценка»

_____ А.М.Нурканов

_____ 2019 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,

д.э.н., доцент

_____ Т.А. Худякова

_____ 2019 г.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и
незавершенного строительства в ТОО «БТК Оценка» РК г.Костанай

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.01.2019.560. ПЗ ВКР

Руководитель работы,
с.т. преподаватель

_____ А.М.Лопарева

_____ 2019 г.

Автор работы,
студент группы ЭУ-503

_____ Ю.П.Берк

_____ 2019 г.

Нормоконтролер,
старший преподаватель

_____ М.Г. Трубеева

_____ 2019 г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Берк Ю.П. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства в «ТОО БТК Оценка» РК г.Костанай – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ-503, ПЭ, 2019, 127 с., 8 ил., 39 табл., библиогр. список – 89 наим., 4 приложений, 13 л. раздаточного материала ф. А4.

В экономике Республики Казахстан последовательно возрастает потребность в независимых аудиторских и консалтинговых услугах в государственном секторе, в коммерческих организациях, банках, страховых организациях и других рыночных структурах. Важным инструментом рыночной экономики является оценочная деятельность, правовое регулирование которой требует постоянного внимания и совершенствования.

Оценка недвижимости – важная сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время – необходимый вид деятельности при совершении практически любой операции с недвижимостью.

Объектом являются объекты недвижимости и незавершенного строительства.

Цель написания выпускной квалификационной работы – изучить особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства.

ВВЕДЕНИЕ

За годы построения рыночной экономики общество прошло различные этапы становления и развития. Рынок оценочных услуг также претерпевал изменения, учитывал условия внешней и внутренней среды, расширялся и совершенствовался. Ликвидация государственной собственности на недвижимость создала предпосылки для формирования вторичного рынка недвижимости, в основе которого лежала купля – продажа прав собственности. Вторичный рынок имущественных прав расширился за счет вовлечения в него большего числа владельцев различных видов имущества, что было обеспечено за счет процессов разгосударствления и приватизации. Соответственно, возросли роль и значение института оценочной деятельности как современного направления получения достоверной информации о стоимости имущества, вовлеченного в процесс рыночного оборота. С развитием рыночных отношений расширяется перечень оцениваемых видов стоимости от рыночной до ликвидационной.

Актуальность. В экономике Республики Казахстан последовательно возрастает потребность в независимых аудиторских и консалтинговых услугах в государственном секторе, в коммерческих организациях, банках, страховых организациях и других рыночных структурах. Важным инструментом рыночной экономики является оценочная деятельность, правовое регулирование которой требует постоянного внимания и совершенствования. За годы становления института оценки оценочное законодательство изменялось несколько раз. Достоверная оценка имущества – это один из тех механизмов, с помощью которых работает рынок. Вместе с тем, становление и развитие оценочной деятельности возможно только в условиях рыночных отношений.

Оценка недвижимости – важная сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время – необходимый вид деятельности при совершении практически любой операции с недвижимостью. Оценка необходима при купле-продаже, обмене, сдаче в аренду, при принятии решений о реализации проектов строительства объектов недвижимости, при внесении

объектов недвижимости в уставной капитал. Оценка – сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, его профессионального опыта, понимания оценщиком принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания тенденций развития спроса и предложения на различных сегментах рынка недвижимости.

Оценка как профессиональный вид деятельности должна отвечать требованиям проводимых экономических реформ в государстве, а также учитывать как региональные, так и отраслевые особенности развития рынка недвижимости, особенности оцениваемого имущества. Квалифицированные независимые оценщики требуются таможенным и налоговым комитетам при реализации арестованного имущества, страховым компаниям при определении ущерба и оценке страховой стоимости. Огромный рынок представляет собой деятельность по реструктуризации предприятий, оценке бизнеса [9].

Кроме этого, в процессе реализации экономических реформ, и для внедрения в практику административного регулирования комплексной экспертизы и оценки назрела необходимость создания реально действующей системы правового обеспечения деятельности оценщиков, формирования кадастровой системы с подготовкой соответствующих специалистов – экспертов оценки имущественных прав. Вышесказанное характеризует актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства в ТОО «БТК Оценка» РК г.Костанай».

Объектом являются объекты недвижимости и незавершенного строительства.

Предметом является организация оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства.

Цель написания выпускной квалификационной работы – изучить особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- рассмотреть теоретические основы оценки недвижимости;
- изучить особенности практики оценки в оценочной практике Казахстана;
- проанализировать особенности оценочной деятельности ТОО «БТК Оценка»;
- провести расчет стоимости объекта незавершенного строительства.

Методологической основой работы явились труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам организации оценочной деятельности, законодательные и нормативные документы, материалы периодической печати и внутренней отчетности предприятия.

Основными **методами** исследования явились сравнение, анализ, систематизация, графическое представление информации.

Структура исследования. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1 Характеристика оценочной деятельности и цели оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок между различными собственниками. Это вызывает потребность в оценке стоимости для совершения различных операций с недвижимостью. В получении точной и достоверной оценки стоимости нуждаются все участники экономических отношений: государственные учреждения, предприятия и организации различных форм собственности, физические лица. Государство стремится постоянно совершенствовать законодательство в сфере оценочной деятельности в соответствии с потребностями рынка и мировыми тенденциями развития оценки. Международные стандарты оценки могут применяться при оценке имущества на территории суверенного государства. Одним из направлений такой деятельности является законотворчество, направленное на совершенствование методики оценки различных объектов недвижимости в конкретный момент времени.

Каждый объект недвижимости в той или иной степени характеризуется такими качествами, как уникальность и неподвижность. Земля дополнительно характеризуется ограниченностью предложения, поэтому ее ценность постоянно возрастает, увеличивая стоимость объекта недвижимости. Рынок недвижимости в отличие от товарных рынков также имеет особенности в объекте оценки, когда объектом оценки выступает не сама недвижимость, а имущественные права на объекты недвижимости (права владения, пользования, распоряжения). Это формирует возможность купли-продажи, аренды, дарения объектов недвижимости и, соответственно, определение соответствующих видов стоимости [20].

Основным определяемым видом стоимости выступает рыночная стоимость.

Рыночная стоимость отражает достоверную, точную и справедливую цену имущества на данный момент времени, которая определяет легитимность проведения сделок. Оценка недвижимого имущества является самым распространенным и актуальным видом оценочной деятельности, что связано с множественностью объектов недвижимости. Оценка недвижимого имущества включает определение стоимости объектов недвижимости в производственной и жилой сфере, объектов незавершенного строительства.

В 2018 году в Республике Казахстан произошли существенные изменения в оценочной деятельности. Обновлена законодательная база оценочной деятельности. Законы Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам оценочной деятельности» подписаны Главой государства Республики Казахстан 10 января 2018 года [1].

Законы, регламентирующие оценочную деятельность, вводятся в действие по истечении шести месяцев после дня первого официального опубликования. Определено введение саморегулирования в области оценочной деятельности, поэтому законом предусмотрены существенные изменения:

– определена передача государственных функций по оценке недвижимости в сферу саморегулирования, в результате чего государственное регулирование оценочной деятельности, перейдет в деятельность саморегулируемых организаций;

– предусмотрено множество саморегулируемых организаций (СРО), объединение которых в палату оценщиков будет производиться на условиях членства только физических лиц. Законодательно закреплена максимальная численность специалистов, входящих в палату оценщиков – триста физических лиц-оценщиков;

– оценочная деятельность признана профессиональной, ранее такого определения не применялось. Для упрощения и сокращения лицензионных

процедур отменяется лицензирование физических лиц в оценочной деятельности и вводятся сертификаты оценщиков, выдачу которых проводят палаты оценщиков после сдачи квалификационных экзаменов. Оценщики имеют право осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также работать на основании трудового договора между оценщиком и оценочной фирмой с обязательным членством в палате оценщиков;

– законодательно вводится внутренний и внешний контроль качества проведения оценки, законодательно закреплены требования по экспертизе отчетов об оценке экспертами палат оценщиков;

– законодательно вводится альтернативный выбор имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности, допускается исключение повторной оценки в связи с дублированием экспертизы отчетов [14].

Эти законодательные изменения привели к расширению прав и обязанностей саморегулируемых организаций:

– каждая СРО формирует и утверждает правила и стандарты для своей организации в границах действующих изменений, утвержденные правила и стандарты обязательны для членов СРО;

– саморегулируемые организации получили право вступления в международные объединения оценщиков, пересмотрены условия работы на казахстанском рынке иностранных оценочных компаний, определены меры контроля за их деятельностью;

– саморегулируемые организации получили право выдачи свидетельств о присвоении квалификации «оценщик», «эксперт». Лица, претендующие на работу в сфере оценочной деятельности, квалификационные экзамены будут проходить в квалификационной комиссии палаты оценщиков, которая заинтересована в высокой квалификации специалистов. Ранее эта работа проводилась в Министерстве юстиции и палаты оценщиков участия в ней не принимали;

– обязательное повышение квалификации оценщиков проводится ежегодно, выдается свидетельство о повышении квалификации установленного образца.

Курсы повышения квалификации проводят палаты оценщиков с приглашением специалистов в сфере оценочной деятельности и заинтересованных организаций;

– устанавливается административная ответственность в отношении саморегулируемой организации, крайней мерой может быть исключение из Реестра саморегулируемых организаций. Проверки осуществляют палаты оценщиков, членом которой являются оценщики. Проводится контроль за соблюдением членами палаты оценщиков требований Закона, иных нормативных правовых актов, стандартов и правил палаты оценщиков, а также кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков, условия членства в палате. Сроки проведения проверок определяются графиком, могут быть внеплановые проверки в случае неоднократных нарушений. Создание реестра саморегулируемых организаций проводится на основе Приказа Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 488 «Об утверждении формы информации о деятельности палаты оценщиков и ее членов» [4].

– выданные ранее физическим лицам лицензии на осуществление оценочной деятельности не аннулируются, а обмениваются на свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» в палатах оценщиков. Прохождения квалификационного экзамена не требуется, и эта работа проводится со дня введения в действие нового законодательства. После введения в действие законодательства лицензии, выданные юридическим лицам на осуществление оценочной деятельности и полученные ими ранее, признаются недействительными. В рамках принятого Закона функции по государственному регулированию оценочной деятельности переданы из Министерства юстиции в Министерство финансов, что повысит качество и профессионализм оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 13 Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» утверждены новые стандарты оценки:

– «Оценка стоимости движимого имущества» – приложение 1 к приказу;

- «Оценка стоимости недвижимого имущества» –приложение 2 к приказу;
- «Базы оценки и типы стоимости» –приложение 3 к приказу;
- «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» –приложение 4 к приказу;
- «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» –приложение 5 к приказу;
- «Оценка финансовых инструментов» –приложение 6 к приказу[8].

Стандарты оценки разрабатываются и утверждаются уполномоченным органом в области оценочной деятельности. Стандарт оценки, затрагивающий сферу, регулирование которой входит в компетенцию другого государственного органа, подлежит согласованию с уполномоченным органом в соответствующей сфере. Так проводились консультации с территориальными Земельными комитетами

Базы оценки и типы стоимости, используемые в оценочной деятельности, характеризует приложение 3 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости».

Стандарт раскрывает цель оценки, возможное применение результата оценки, а также определение, как рыночной стоимости, так и иных видов стоимости, определенных законодательно, но отличных от рыночной стоимости. Целью оценки является установление величины необходимого вида стоимости, которая определена возможным использованием результата оценки объекта оценки и установлена в договоре с заказчиком на проведение работ и формирование отчета об оценке.

Результатом оценки в соответствии с законодательством является выведение итоговой величины стоимости объекта оценки. Она должна быть получена расчетным путем при применении различных подходов к оценке на основе согласования полученных результатов. Результат оценки используется при определении сторонами сделки цены для совершения определенных законом действий с объектом оценки. Результат оценки используется при купле-продаже,

передаче в аренду или залог, при страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Вместе с тем, недостаточно точно определены права оценочных организаций в проведении оценочных работ в страховании, кредитовании под залог, не разграничены четко полномочия.

База оценки –новый термин действующих Международных стандартов оценки.Он уточняет формулировку основных принципов определения стоимости при оценке объекта оценки на определенную дату. Таким образом, это определенные концепции или принципы, лежащие в основе определения типов стоимости. База оценки описывает основные допущения, на которых может основываться определяемая стоимость.Это может быть характер гипотетической сделки, отношения и мотивация сторон сделки, а также степень экспозиции имущества на рынке. Используемая база оценки определяется целями оценки[87].

Базы оценки по действующему законодательству подразделяются на три основные категории:

– базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке между заинтересованным лицом и продавцом – это рыночная база стоимости;

– базы, указывающие на возможные выгоды, которые физическое или юридическое лицо получает от владения имуществом. Базы оценки этой категории основываются на принципах экономической полезности и целесообразности сделки, а не на его способности быть купленным участниками рынка или не купленными при наличии нетипичных условий рынка– это нерыночные базы стоимости;

– базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы при обмене оцениваемого имущества между двумя заинтересованными сторонами– это терминальная стоимость.

1.2 Виды стоимости, применяемые в оценочной деятельности Казахстана

Выбор базы оценки и типа стоимости является первым этапом и предшествует заключению договора на проведение оценки имущества. Выбор базы оценки и типа стоимости зависит от цели и назначения оценки имущества, его особенностей, а также законодательных требований.

Характеристика рыночной стоимости нового законодательства логически приближена к определению, предложенному Международными стандартами финансовой отчетности, но имеет ряд отличий. В законодательстве РК отмечено: «Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными лицом и продавцом, в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» [1]. Так покупатель обозначен заинтересованным лицом, что несколько расширяет толкование рыночной стоимости имущества.

Рыночная стоимость имущества отражает его наилучшее и наиболее эффективное использование. Наилучшее и наиболее эффективное использование должно являться физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и должно приводить к наивысшей стоимости этого имущества. Это обстоятельство обязательно учитывается участниками рыночных отношений при установлении цены имущества. Рыночная стоимость по статусу не включает затраты продавца и покупателя на осуществление сделки, не включает затраты на налоги, которые необходимо оплачивать при осуществлении сделки. Поэтому рыночная стоимость является основным видом стоимости, которая рассчитывается оценщиками и рыночная стоимость широко применяется в оценке недвижимости. Для оценки незавершенного строительства использование рыночной стоимости актуально, так как она учитывает воздействие факторов спроса и предложения, конкуренции,

сформированное состояние рынка объектов незавершенного строительства[15].

«Рыночная стоимость имеет широкую сферу применения и рассчитывается оценщиком в следующих случаях:

– изъятие имущества для государственных нужд, но в Казахстане изъятие имущества для государственных нужд ограничено законодательно;

– определение стоимости размещенных акций акционерного общества, которые им приобретаются по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров или наблюдательного совета общества;

– определение реальной стоимости имущественных вкладов в уставный капитал предприятия;

– определение стоимости имущества должника при применении процедуры банкротства;

– определение стоимости объекта залога, в том числе при ипотечном кредитовании, что является обязательным;

– определение стоимости безвозмездно полученного имущества при процедуре дарения;

– приватизация государственного имущества, передача имущества в доверительное управление, или аренду;

– ведение исполнительного производства;

– уступка прав требования;

– раздел имущества;

– в других случаях, установленных законодательством» [1].

В зависимости от целей, вида и особенностей имущества оно может оцениваться по-разному, поскольку в каждом отдельном случае возникает необходимость определения различной стоимости, что требует всесторонней классификации различных видов стоимости. От выбранного заказчиком вида стоимости зависит метод ее определения, который выберет оценщик в рамках действующего законодательства.

В системе бухгалтерского учета выделяют балансовую стоимость имущества,

которая может быть представлена первоначальной, восстановительной и остаточной стоимостью. В оценочном законодательстве Казахстана особо выделяются виды стоимости, связанные с бухгалтерским учетом. Под балансовой стоимостью понимают сумму, по которой актив признается в бухгалтерском балансе после вычета суммы всей накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Восстановительная и остаточная стоимости в стандарте заменяются близкими по содержанию видами стоимости, применяемыми в оценочной практике, но стандартом дается характеристика первоначальной стоимости[22].

Под первоначальной стоимостью в РК «понимают стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы. Включаются затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы. Если это применимо, включается сумма, отнесенная на данный актив при его первоначальном признании в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности» [1].

В зависимости от ситуации оценки различают виды стоимости:

– инвестиционная стоимость – стоимость актива для настоящего или будущего собственника с учетом его инвестиционных мотивов или операционных целей;

– таможенная стоимость – стоимость, определяемая в целях исчисления таможенных платежей и рассчитываемая на основе действующего таможенного законодательства. Двоякого толкования не допускается;

– страховая стоимость – стоимость имущества, предусмотренная заключенным договором или условиями страхового полиса;

– налоговая стоимость – стоимость, рассчитываемая на основе действующего налогового законодательства и предназначенная для формирования сборов и налогов в бюджеты различного уровня;

– специальная стоимость – стоимость, которая выражает особые характеристики активов, имеющие стоимость только для специального

покупателя, заинтересованного в приобретении актива [12].

Эти виды стоимостей в Казахстане отмечены как необходимые для применения в оценочной деятельности, но, например, роль и значение страховой стоимости теряет актуальность, поскольку законодательно определены приоритеты страховых организаций для ее определения. Также ограничена сфера проведения расчетов таможенной стоимости, к определению которой оценщики не привлекаются. Инвестиционная стоимость должна быть больше рыночной, в противном случае собственнику объекта нет экономической выгоды от участия в данном проекте, что также искажает полученные результаты. В случае продажи объекта недвижимости по рыночной цене, собственник может получить большую экономическую выгоду. Если инвестиционная стоимость будет меньше рыночной, это означает, что выбран плохой инвестиционный проект, доходность которого даже снизится под воздействием инфляционных процессов в экономике. Сфера применения специальной стоимости в законодательстве не имеет четкого определения, поэтому в практике оценочной деятельности может применяться для объектов незавершенного строительства [55].

К разновидностям применяемых стоимостей в отношении объекта оценки, которые отличаются от рыночной стоимости или относятся к категории нерыночных видов стоимости, относят представленные в стандарте виды стоимости:

– стоимость замещения – стоимость произведенных затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату оценки с учетом износа данного объекта;

– стоимость воспроизводства – стоимость произведенных затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Изменение технологии производства материалов создает сложности с определением стоимости воспроизводства.

Выделяют виды стоимости, связанные с жизненным циклом недвижимости:

–ликвидационная стоимость – сумма, полученная, когда имущество или имущественный комплекс распродается по частям. В ликвидационной стоимости необходимо учитывать затраты на предпродажную подготовку имущества, а также затраты на его реализацию;

–утилизационная стоимость – рыночная стоимость имущества в конце его экономического срока жизни, то есть когда эксплуатация имущества нецелесообразна или опасна;

–терминальная стоимость –сумма, стоимость действующего имущества или бизнеса по окончанию прогнозного периода, взятого для расчета доходным подходом [31].

В отдельные классификационные группы в оценочном законодательстве Казахстана выделяют справедливую и синергетическую стоимости:

– справедливая стоимость – расчетная цена для передачи актива или обязательств между определенными, осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие и согласованные интересы каждой из сторон сделки;

– синергетическая стоимость – стоимость, образуемая в результате сочетания двух или более активов или долей участия, когда совокупная величина стоимости возрастает и оказывается больше, чем сумма отдельных стоимостей.

Можно отметить, что справедливость в определении стоимости является неоднозначной категорией, так как присутствует элемент субъективной оценки, связанный с квалификацией оценщика. Независимая оценка имущества важна для экономики каждого государства. Важно, чтобы оценка имущества была не только достоверной, но и соответствовала требованиям, предъявляемым к конкретному активу, учитывала его особенности. Каждый способ определения стоимости имеет свои условия и сферы применения, что не всегда позволяет сделать однозначный вывод для заинтересованных в этой информации лиц. В этом случае может применяться справедливая оценка как возможность согласования результата оценки между заинтересованными участниками. Но в мировой практике

определение справедливой стоимости не имеет тесной связи с обязательной оценкой, предусмотренной законодательством и нормативными актами. Процедуры справедливой оценки в мировой практике государство не регулирует, но в Казахстане именно такой вид стоимости законодательно закреплён [1].

Синергетическая стоимость обеспечивает возрастание стоимости и отражает воздействие принципа вклада.

Классификация видов и типов стоимости по принадлежности к базам стоимости – новое направление классификации, примененное в оценке Казахстана в соответствии с Международными стандартами оценки. Отдельно выделяются рыночные типы стоимости и нерыночные типы стоимости, что представлено в таблице 1.

Таблица 1 Классификация видов стоимости в зависимости от используемой базы стоимости

Классификационный признак в соответствии с базой стоимости	Вид стоимости
Рыночная стоимость объекта оценки	
В зависимости от типа оцениваемого имущества и его фактического или предполагаемого состояния на момент оценки	ликвидационная стоимость
	утилизационная стоимость
	терминальная стоимость
В промежуточных расчетах рыночной стоимости, а также в финансовой отчетности	стоимость замещения
	стоимость воспроизводства
	балансовая стоимость
	первоначальная стоимость
Нерыночные типы стоимости объекта оценки	
К нерыночным типам стоимости, определяемым по второй и третьей категории баз оценки	инвестиционная стоимость
	специальная стоимость
	справедливая стоимость
	первоначальная стоимость
К типам стоимости, определяемым на базах оценки, устанавливаемых законодательством	синергетическая стоимость
	налоговая стоимость
	страховая стоимость
	таможенная стоимость

Таким образом, определение стоимости объекта недвижимости связано со многими условиями и факторами. Важно определить объект оценки, выбрать базу стоимости в соответствии с законодательством и правильно определить вид

стоимости, что повысит качество оценочной деятельности и укрепит рыночную позицию оценочной компании на рынке. Вид стоимости также необходим для выбора приоритетного подхода к оценке или верного согласования стоимости.

1.3 Подходы и методы оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства

Теория оценки приносящей доход недвижимости рассматривает три основных подхода к оценке, на базе которых строятся конкретные методы оценки недвижимости. Эти подходы известны как рыночный, затратный и доходный. Рассмотрим сущность и области применимости каждого из трех подходов, методы, используемые в каждом из подходов. В зависимости от конкретного объекта недвижимости стоимость объекта оценки определяется методами сравнительного, доходного и затратного подходов. Стандарт оценки стоимости недвижимого имущества разработан на основании Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» с учетом требований международных стандартов оценки и устанавливает основные правила оценки недвижимого имущества [1]. Действие стандарта оценки недвижимости распространяется на оценку всех типов материального недвижимого имущества и предъявляет определенные требования к выбору методов оценки, которыми должны руководствоваться специалисты:

- оценщик идентифицирует назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- должна обеспечиваться точность и достоверность информации, которая используется при проведении оценки объекта недвижимости;
- обязательно должен проводиться правовой анализ, идентификация имущественных прав и обременений;
- оценщиком обязательно обосновывается выбор методов оценки;
- обеспечивается полное и доступное изложение в отчете об оценке только достоверных данных, расчетных величин и показателей, приведение обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного толкования.

Рассмотренные требования актуальны при применении всех подходов. Согласно законодательству РК сравнительный подход обеспечивает получение стоимости имущества путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, в отношении которых доступна информация о ценах. Это наиболее часто применяемый подход к оценке типовой недвижимости, при наличии аналогов может применяться и для объектов незавершенного строительства.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Аналогиподбираются по сделкам, имевшим место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки и скорректированным на выявленные различия путем внесения поправок [42].

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают подходящую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок или предложений на основе расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка для объектов недвижимости или объектов незавершенного строительства. Другие единицы, применяемые для сравнения цен, включают в себя цену выполненного строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности. Это может быть погонный метр при оценке кирпичной кладки, объем извлеченного грунта в кубических метрах [18].

Различают следующие методы сравнительного подхода:

– метод сравнительного анализа. Метод основан на последовательном внесении в цены отобранных объектов аналогов недвижимости определенных корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических характеристиках объекта, влияющих на цену имущества;

– метод соотнесения цены и дохода. В законодательстве представлен двумя методами: метод валового рентного мультипликатора и метод общего коэффициента капитализации. Метод соотнесения цены и дохода основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и от

распространения определенной зависимости на оцениваемый объект;

- метод статистического моделирования, предполагающий создание мультипликативной модели оценки. Это может быть мультипликатор цена-доход, цена - прибыль.

Для определения стоимости объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа применяется последовательность действий, что определяют этапы, определенные законодательно:

- исследование рынка недвижимости, сбор достоверной информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

- проверка собранной информации на достоверность, надежность, точность и соответствие ее рыночной ситуации на данном сегменте рынка;

- выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения, то есть объектов-аналогов;

- расчет корректирующих коэффициентов на основе сравнения сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием выбранных оптимальных единиц сравнения;

- внесение необходимых корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения в последовательности, определенной законодательством;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения согласованной величины рыночной стоимости оцениваемого объекта [19].

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по каждому условию, определяющему отличия данного аналога от оцениваемого объекта. Корректирующие коэффициенты чаще устанавливаются в процентах на выявленные различия. После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений или продаж сравнимых объектов в порядке, выработанном практикой оценочной деятельности. Первые пять указанных корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в

произвольном порядке при их наличии [30].

«В обязательном порядке производятся:

– корректировка на имущественные права – учитывает разницу в комплексе имущественных прав, которыми являются права владения, пользования, распоряжения, наличие сервитутов и обременений;

– корректировка на торг – учитывается скидка к первоначальной цене в ситуации, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Носит частично субъективный характер;

– корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты свершившейся сделки, но при использовании цен предложений не применяется;

– корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного или родственного характера сделки, но при использовании цен предложений не применяется;

– корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке, если подобранные аналоги не совпадают по времени, но при использовании цен предложений не применяется» [9].

В произвольном порядке и при наличии проводятся корректировки:

– корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения объекта оценки и аналогов, учитывается престижность местоположения, шаговая доступность объектов культурно-бытового назначения и социальной сферы, транспортная доступность;

– корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов, использованные материалы, степень комфорта недвижимости, степень готовности для объектов незавершенного строительства;

– корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает различия на целевое использование объекта. При оценке объектов незавершенного строительства учитывается возможность репрофилирования объекта оценки

[26].

При корректировке оценщиками применяются особые условия корректировки. Так, в виду того, что разница в квадратуре может быть достаточно большой и внесение подобных корректировок не допустимо, следует уменьшить разницу пропорционально на одинаковую величину у всех трех аналогов на основе формулы:

$$K_{пл} = \frac{П_{ан} - П_{оо}}{100}, \quad (1)$$

где: $P_{ан}$ – площадь объекта-аналога;

$P_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта;

100 – цифра, на которую уменьшают разницу площадей пропорционально. Данная цифра может меняться в зависимости от необходимости.

При внесении корректировки оценщиками учитывается разница в характеристиках 1 сотки площади у оцениваемого объекта и у объекта-аналога. Ввиду того, что разница в сотке может быть достаточно большой и внесение подобных корректировок не допустимо, следует уменьшить разницу пропорционально на одинаковую величину у всех трех аналогов.

$$K_{пл} = \frac{П_{ан} - П_{оо}}{100}, \quad (2)$$

где: $P_{ан}$ – площадь объекта-аналога;

$P_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта;

100 – цифра, на которую уменьшают разницу площадей пропорционально.. Данная цифра может меняться в зависимости от необходимости[24].

Метод статистического моделирования в своей основе аналогичен методу сравнительного анализа. Корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж или предложений, но количество корректирующих коэффициентов растет до десятикратного значения рассчитываемых параметров. На основе произведенных расчетов определяется мультипликативная модель оценки.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении,

что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором. Соизмерение цены и дохода по аналогам дает возможность применения в оценке конкретного объекта недвижимости.

Этапы оценки недвижимости при применении метода валового рентного мультипликатора включают последовательность:

- оценивается потенциальный или действительный валовой доход оцениваемого объекта;
- подбирается три - пять аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная рыночная информация о цене продажи и величине потенциального или действительного дохода;
- вносятся корректировки, обеспечивающие сопоставимость подобранных аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается значение валового рентного мультипликатора;
- определяется обобщающий или итоговый валовой рентный мультипликатор как средняя арифметическая простая или взвешенная величина от рассчитанных валовых рентных мультипликаторов по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости как произведение среднего валового рентного мультипликатора и рассчитанного валового дохода оцениваемого объекта[66].

Метод валового рентного мультипликатора позволяет получить приблизительную оценку, которая может использоваться при сравнении не обремененных ипотекой объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном регионе. Но точный подбор аналогов повышает достоверность применения данного метода.

Метод общего коэффициента капитализации основан на расчете чистого операционного дохода объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется как отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене. Чистый операционный доход оцениваемого

объекта делится на общий коэффициент капитализации[12].

Основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации представлены последовательностью выполняемых действий:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости. Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за минусом операционных расходов за год за исключением амортизационных отчислений;

- подбирается три - пять аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная рыночная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;

- по каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;

- определяется обобщающий или итоговый коэффициент капитализации как средняя арифметическая простая или взвешенная величина от рассчитанных коэффициентов капитализации по всем аналогам;

- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему общему коэффициенту капитализации, рассчитанному по аналогам[13].

Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, мотивом покупки или продажи которых служит их способность приносить доход. Доходный подход позволяет получить величину стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей стоимости.

В доходном подходе анализируется доход, который имущество будет создавать на протяжении срока всего полезного использования. Текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования или капитализации будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в форме прогнозируемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов. Доходный подход может применяться к оценке обязательств, но анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его

погашения.

В рамках доходного подхода применяют метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность проведения оценочных процедур:

–проводится обоснование периода прогнозирования. В современных условиях рекомендуемый период прогнозирования определяется до трех лет и только для стабильных отраслей применим срок до пяти лет;

–производится прогнозирование величин денежных потоков по годам прогнозируемого периода. Это может быть разница между действительным валовым доходом и операционными затратами. В отдельных случаях это может быть величина прибыли;

– обосновывается выбор определения ставки дисконта и ее расчет. В оценочной практике ставка дисконта определяется как базовая ставка, уровень инфляции;

–проводится определение текущей стоимости денежного потока;

–осуществляется прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости. Необходимость расчетов текущей стоимости недвижимости при работе с недвижимостью состоит в том, чтобы определить сумму, которую нужно уплатить за имущество сегодня с тем, чтобы перепродать его с выгодой в будущем;

– определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии[33].

Метод прямой капитализации дохода основан на определении стоимости имущества при условии получения стабильного дохода в неограниченные периоды времени с применением коэффициента капитализации.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

– прогнозирование валового дохода на основе анализа собранной информации

об аренде подобного недвижимого имущества. Изучаются условия аренды, то есть размер арендной платы и типовые условия аренды, или информация об использовании подобного недвижимого имущества;

– проводится расчет действительного дохода исходя из фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта. Рекомендуемый коэффициент загрузки в первый год – 60%, в последующие до 95%;

– расчет чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными затратами. Расчет рентного дохода как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, которая получается на земельном участке, и производственными затратами вместе с прибылью предприятия;

– обоснование выбора процедуры определения ставки капитализации и производство ее расчета;

– расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода или рентного дохода на ставку капитализации [57].

При применении затратного подхода оцениваются затраты на строительство улучшений объекта. Но эти затраты снижают или увеличивают стоимость объекта недвижимости, что не всегда пропорционально внесенным затратам. Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств, объектов незавершенного строительства. Для определения рыночной стоимости иных объектов оценки затратный подход применяется в том случае, если их замещение или воспроизводство физически возможно или экономически целесообразно. Затратный подход имеет особое значение при анализе наиболее эффективного использования объектов недвижимости, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции. С его помощью определяют уровень компенсации затрат на ремонт или реконструкцию улучшений увеличением дохода от эксплуатации

этого объекта или его реализации [22].

Затратный подход основан на принципе, определяющем, что цена, которую потенциальный покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемое имущество, не будет превышать сумму затрат на приобретение или строительство аналогичного актива. В отдельных случаях оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые приобретаются или построены. Поэтому в альтернативный актив вносятся необходимые корректировки.

«Методы затратного подхода согласно законодательству РК включают:

– метод поэлементного расчета. Основан на определении стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок и других применяемых нормативов;

– метод укрупненных обобщенных показателей стоимости. Это определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

– метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

– индексный метод – способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд – произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости» [9].

Затратный подход не применяется в случаях невозможности оценки земельного участка. При расчете стоимости объекта недвижимости учитывается стоимость земельного участка. «Оценка земельных участков согласно действующему законодательству РК, в зависимости от их назначения и имеющейся информации определяется методами:

- сравнительного анализа;
- развития;
- разнесения (аллокации);
- извлечения (экстракции);
- остаточной стоимости;
- капитализации земельной ренты» [9].

Особенности оценки специфических объектов недвижимости, к которым относятся объекты незавершенного строительства, выделяются отдельным направлением.

Стоимость объектов незавершенного строительства определяется с применением затратного, сравнительного подходов, а также путем объединения всех методических подходов к оценке данного объекта.

В случае объединения методических подходов стоимость объекта незавершенного строительства определяется как разность между прогнозируемой рыночной стоимостью объекта оценки при условии наиболее эффективного использования после завершения его строительства и ввода в эксплуатацию и приведенными к текущей стоимости затратами на завершение строительства и ввод этого объекта в эксплуатацию[40].

«Оценка любого объекта недвижимости проводится в следующем порядке:

- определяется задание на выполнение оценочных работ, то есть осуществляется идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточняется назначение оценки, устанавливается база оценки и вид стоимости, проводится согласование даты оценки, определение имеющихся ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки. Это предварительный этап, в случае ошибок при его проведении оценка может быть признана недействительной;
- проводится предварительный анализ, формирование баз и сбор данных, который включает сбор, обработку и анализ документов, формирование дополнительных сведений об объекте оценки, проводится анализ спроса и

предложения на аналогичное имущество, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости;

–проводится выбор и обоснование подходов и методов оценки, выполняются расчеты по установлению необходимой стоимости объекта оценки, используются сравнительный, доходный, затратный подходы. Приоритеты и компоновка подходов зависят от вида рассчитываемой стоимости;

– согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

– составление полного отчета об оценке имущества» [9].

После проведения всех корректировок и определения стоимости тремя подходами проводится определение качества результата каждого подхода относительно выбранным факторам. Это позволит найти обобщенное количественное выражение степени надежности и определения текущей стоимости.

Качество результата достоверности (K_s) принимаем: 100%

Качество результата переводим, в коэффициенты весомости по формуле:

$$D = K / \text{Сумма } K_s, \quad (3)$$

где: D - доля в итоговом результате по одному из методов подхода

K - качество результата соответствующего одному из методов подхода

Вычисляем итоговую рыночную стоимость по формуле: $S = \sum S_s \times D_s$, где:

S - итоговая рыночная стоимость,

S_s - рыночная стоимость метода каждого применяемого подхода.

D_s - доля в итоговом результате каждого применяемого подхода [28].

Это позволит получить достоверную стоимость объекта оценки и учесть возможность субъективной оценки исходя из опыта работы на данном рынке каждого специалиста-оценщика.

2 ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 Общая характеристика состояния оценочной деятельности в Казахстане

Оценочная деятельность в Казахстане получила свое развитие, по мнению различных исследователей, с 1995-1997 годов, когда на государственном уровне стал создаваться институт оценки. Экономисты выделяют следующие этапы развития оценки в государстве:

I этап. 1995 – 2000 годы. Существовала, в основном, государственная оценка. В этот период проведено утверждение квалификационных характеристик профессии «Оценщик» или «Эксперт по оценке имущества». Сформированы основные требования к оценочной деятельности, квалификации экспертов оценщиков, проводилось формирование законодательной базы на основе мирового опыта. В ряде областей были созданы первые неправительственные организации оценщиков, основными специалистами были эксперты-криминалисты. С 1996 года была организована регулярная учеба подходам и методам оценки на базе Центра рыночной экономики «Арман» и с участием Российского Общества Оценщиков, с которыми было заключено двустороннее соглашение о сотрудничестве. Будущие оценщики участвовали в международных обучающих программах;

II этап. 2000 – 2009 годы. Прошло принятие первого Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан». Сформировалась независимая оценка, велась разработка первых стандартов оценки и создание информационной базы объектов оценки. Формировались рекламные сайты и сайты предложения недвижимости на рынке. Использовались широко справочники УПВС при применении затратного подхода;

III этап. 2009 – 2018 годы. Новый Закон РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» принят в 2010 году. Появление палат оценщиков, активизация оценочной деятельности, создание Национальных стандартов оценки Республики Казахстан в 2014 году, учитывающих взаимодействие финансовых

служб предприятий и института оценки стало важным направлением стабилизации оценочной деятельности в Казахстане. Решались проблемы качества выполнения оценочных работ, стандартизации деятельности иностранных и отечественных компаний, снижения степени аффилированности деятельности:

IV этап. С 2018 года по настоящее время. Принятие нового законодательства в сфере оценочной деятельности, формирование новых современных стандартов оценочной деятельности определило современные тенденции развития оценочной деятельности. Проведено исключение стандартов оценки: «Оценка активов предприятия для финансовой отчетности», «Оценка для целей кредитования под залог», «Оценка вреда, причиненного транспортному средству», Оценка стоимости права требования на возмещение ущерба», «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд», «Проверка достоверности оценки». Положительно оценивается создание саморегулируемых организаций [83].

В соответствии с законодательством видами оценки являются обязательная и инициативная оценка.

Обязательная оценка в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан проводится для целей:

- налогообложения имущества в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан;
- приватизации, передачи в доверительное управление, аренду или в аренду с последующим выкупом государственного имущества;
- ипотечного кредитования: при предоставлении ипотечного займа, а также для реализации залогового имущества;
- выкупа и изъятия имущества для государственных нужд;
- определения стоимости имущества должника, в том случае, если должник или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем

оценки требуется независимая оценка;

- определения стоимости имущества, поступившего в государственную собственность из различных источников;

- в других случаях, установленных законодательством Республики Казахстан.

Инициативная оценка проводится по желанию заказчика и требует проведения оценщиком оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

В соответствии с Законом РК «О саморегулировании» новое условие развития рынка оценки заключается в создании саморегулируемых организаций оценщиков численностью не менее 300 человек. Законодательно отменяется лицензирование оценочной деятельности в пользу выдачи квалификационных свидетельств физических лиц и производится автоматическая замена действующих лицензий на свидетельства о присвоении квалификации «оценщик». Лицензии юридических лиц на право осуществления оценочной деятельности признаются недействительными со дня вступления в силу нового Закона. Это повышает индивидуальную ответственность оценщиков и не позволяет работать неквалифицированным специалистам «под лицензию» [2].

По примеру Российской Федерации в Республике Казахстан вводится квалификация «эксперт», получить которую можно будет, сдав соответствующий экзамен и имея практический опыт оценочной деятельности. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503 «Об утверждении Правил проведения экспертизы отчета об оценке, требований к экспертному заключению и Правил его утверждения» утвердил Правила проведения экспертизы отчета об оценке, Требования к экспертному заключению и Правила утверждения экспертного заключения [6]. Это новшество также направлено на повышение качества выполнения оценочных работ. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной

деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков» утверждает типовой кодекс оценщиков и требует создания и утверждения соответствующих кодексов палат оценщиков [7].

Одно из главных новшеств законодательной базы – смена регулирующего органа Министерства юстиции на Министерство финансов.

В настоящее время развитие оценочной деятельности в Казахстане и регионах может идти по следующим направлениям:

- создание единой саморегулируемой организации с филиальной сетью, создание саморегулируемых организаций в областях, формирование реестра квалифицированных оценщиков;

- урегулирование спорных вопросов в сфере взаимодействия независимых оценщиков, страховых компаний и банков второго уровня, раздел выполняемых функций. С помощью предложенных мер проводится формирование конкурентной среды, создание равных условий потребителям оценочных услуг;

- совместная работа палат оценщиков и специалистов высшего и среднего профессионального образования по разработке программ подготовки квалифицированных кадров в области оценки, продвижение социального партнерства, внедрение дуальной системы, разработка профессиональной учебно-методической литературы;

- проведение республиканских и международных конкурсов, круглых столов, научных конференций, организация практических тренингов, а также тематических встреч с целью обмена опытом и повышения квалификации начинающих специалистов – оценщиков;

- создание профсоюза оценщиков при единой саморегулируемой организации, занимающегося проблемами правовой и социальной защиты оценщиков, профессиональными проблемами оценщиков [71].

Исследование состояния оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства проводится на материалах Независимой оценочной компании ТОО «БТК Оценка». Компания ведет оценочную

деятельность с 2008 года и стала одной из ведущих оценочной компаний на рынке Казахстана. Филиал ТОО «БТК Оценка» в городе Костанайе было зарегистрировано 13 февраля 2012 года.

Основной вид деятельности ТОО «БТК Оценка» – это оценочная деятельность. Кроме того, организация также осуществляет реализацию жилой и коммерческой недвижимости.

Стратегия развития компании клиентоориентированная. ТОО «БТК Оценка» ставит перед собой задачу найти индивидуальный подход и помочь каждому заказчику в достижении того, к чему он стремится. Для компании важно превратить оценку из оказания услуги в долгосрочное сотрудничество с клиентом. Это проводится через сопроводительные услуги по регистрации, перерегистрации оцениваемого имущества, помощи в получении ипотеки, предоставление скидок постоянным клиентам. Энтузиазм и профессионализм позволяет клиентам достичь успеха, а успех клиентов является отражением успеха компании.

Оценочная деятельность компании ТОО «БТК Оценка» подчиняется принципам сознательности, целостности, соблюдения закона, конфиденциальности, осмотрительности и уважения к мнению коллег.

В ежедневной работе компания ТОО «БТК Оценка» использует Казахстанские и Международные стандарты оценки, и вся деятельность компании направлена на создание лучшего продукта для клиентов и партнеров.

Своей основной задачей компания ставит представление этических и правовых интересов клиента, не нарушая интересы третьих сторон.

Важнейшими направлениями оценочной деятельности компании является:

- оценка бизнеса;
- оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности клиентов;
- оценка имущественного комплекса;
- оценка недвижимости;

- оценка машин и оборудования;
- оценка ущерба.

Независимая оценочная компания ТОО «БТК Оценка» – это системный подход к интересам заказчика и выполнение работы качественно, в максимально короткие сроки.

Приоритеты компании:

- профессиональный и объективный подход к оценке имущества и бизнеса;
- высокий уровень качества и ответственность за конечный результат;
- соблюдение полной конфиденциальности;
- долгосрочное сотрудничество.

Взаимодействие с клиентами ТОО «БТК Оценка» проводит на следующих основаниях:

- компания не имеет права действовать в интересах двух сторон по одному проекту;
- компания всегда придерживается принципа конфиденциальности информации;
- компания вправе привлечь сторонние ресурсы для работы над конкретным проектом, заблаговременно информировав об этом клиента;
- все условия взаимодействия должны быть обговорены на начальном этапе, чтобы минимизировать вероятность возможных конфликтов в процессе работы;
- в любой возникающей ситуации компания руководствуется принципами честности, достоинства, справедливости, полноты информации и независимости;
- компания не вступает в некие проекты и не создает самостоятельно некие бизнес-проекты, которые могут повредить ее профессиональной репутации.

Сотрудники компании ТОО «БТК Оценка» постоянно осуществляют мониторинг рыночной ситуации, законодательства и другой необходимой информации, которая имеет прямое или косвенное влияние на стоимость объектов оценки.

Для сотрудников компании ТОО «БТК Оценка» является обязательным в

соответствии с действующим законодательством один раз в год проходить курсы повышения квалификации, которые является гарантом систематического поддержания, обновления и расширения профессиональных знаний и навыков.

Таким образом, оценочная деятельность в Казахстане развивается, сформирована современная и отвечающая мировым требованиям законодательная база оценки, оценщики получили определенную самостоятельность, потребители оценочных услуг получили возможность получать более квалифицированные услуги.

2.2 Особенности оценки объектов незавершённого строительства

Для изучения особенностей оценки объектов незавершенного строительства важно дать экономическую характеристику объектов незавершенного строительства, изучить особенности терминологии в данной сфере, чтобы идентифицировать эти объекты и иметь возможность провести квалифицированную оценку.

Авторы трактовки рассматриваемой терминологии работают как в сфере оценочной деятельности, так и в области проектирования, строительства и продажи строительных объектов различной степени готовности, в том числе объектов незавершенного строительства [16].

Мнения ученых в определении объектов незавершенного строительства представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Характеристика определений объектов незавершенного строительства

Автор термина	Характеристика термина
Городнова Н.В.	Объект незавершенного строительства – создаваемое или реконструируемое здание, на которое отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию в установленном законодательством порядке и в отношении которого не выполнены соответствующие нормам стадии строительства, что обуславливает его особенности [61].

Окончание таблицы 2

Автор термина	Характеристика термина
Печенкина В. В., Васильченко Е. В.	Незавершенное строительство рассматривается в двух аспектах: - объем капитальных вложений, которые должны быть выполнены к концу планируемого периода для обеспечения выполнения работ на объекте в последующих периодах и сдачи объекта в установленные сроки; - объем капитальных вложений в строительство объектов, которое ведется с превышением установленных проектом сроков, приостановлено или прекращено [72].
Полинов А.А.	Незавершенное строительство – нетоварная форма авансированного в процессе инвестиционно-строительной деятельности капитала [73].
Смирнов М.А	Незавершенное строительство – переходная стадия от движимого имущества к недвижимому имуществу [81].
Степанов И.С.	Объектом незавершенного строительства называют любое здание или сооружение, возведение которого не завершено. Законодательство исключает сооружения временного характера: киоски, навесы и палатки [88].
Смышляев Д.В.	Объекты незавершенного строительства являются движимым имуществом, то есть. до момента сдачи объекта в эксплуатацию и государственной регистрации это всего лишь совокупность строительных материалов [80].
Шевчук Д.А.	Объект незавершенного строительства – это термин, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительно-монтажные и другие работы, и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени [86].

На основе анализа предложенных экономистами характеристик терминологии объектов недвижимости незавершенного строительства возможно выделение характерных групп признаков, позволяющих идентифицировать эти объекты, к которым относят:

– технические признаки: на объекте прекращены строительные работы, объем капитальных вложений, который должен быть выполнен к концу планируемого периода для обеспечения выполнения работ на объекте не соответствует требованиям готовности в соответствии с проектной документацией;

– экономические признаки: это нетоварная форма авансированного в процессе инвестиционно-строительной деятельности капитала, не способен приносить доход или использоваться по назначению, поскольку не все средства по строительству освоены;

– правовые признаки: создаваемое или реконструируемое здание, на которое отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, не оформлен технический паспорт или технический план, объект не поставлен на кадастровый учет, отсутствует свидетельство о регистрации права собственности[76].

Как отмечалось в Приказе Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»: Объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии. Это определение близко по смысловому значению к определению Международных стандартов оценки, которые относят объекты незавершенного строительства к недвижимости. В соответствии с МСО, недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. В соответствии с действующим законодательством должна быть проведена идентификация строительных объектов и проектной документации для признания объекта незавершенного строительства таким именно объектом [13]. В зависимости от задач идентификации в случае эксплуатируемого здания и сооружения проводятся инструментальные или визуальные обследования объекта. Идентификация в Казахстане проводится в случаях:

- при сдаче и приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов;
- при реализации на рынке объектов незавершенного строительства;
- при сдаче и приемке объектов незавершенного строительства, подвергнутых консервации[70].

На 1 января 2019 года объем незавершенного строительства в Казахстане составлял 1,02 трлн. тенге. Наибольшую долю в незавершенном строительстве

занимают средства иностранных предприятий – 42,3%, а также предприятий частной формы собственности – 41,8%. Доля средств государственных предприятий в незавершенном строительстве составила 11,2%. По данным анкетного исследования, проведенного Агентством, на начало 2019 года 623 объекта (40,7%) находились в стадии незавершенного строительства. Из общего количества незавершенных объектов, строительство 25 объектов (1,0%) было законсервировано или временно приостановлено.

В отдельных случаях строительные организации не могут завершить строящийся объект и, соответственно, объект не может быть введен в эксплуатацию. Недостаток оборотных средств, оборудования, материалов и других средств материально-технического обеспечения также может быть причиной смены собственника. Особенностью объектов незавершенного строительства является невозможность их использования до ввода в эксплуатацию. Поэтому объект незавершенного строительства должен быть законсервирован или может сменить собственника, который завершит процесс строительства. Многие из объектов незавершенного строительства стоят на балансах предприятий, которые не имеют средств для их завершения и выставляют на рынок. Объекты незавершенного строительства не готовы к эксплуатации, но сделки по купле-продаже таких объектов совершаются довольно часто. Такие объекты привлекают покупателей, что вызывает необходимость в проведении оценки для определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства [75].

К объектам незавершенного строительства относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию, или имеются несоответствия утвержденной проектной документации. В практике оценочной деятельности различают объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых различным причинам работы прекращены или приостановлены.

Причинами возникновения таких объектов может быть ситуация в экономике,

рост инфляции, отсутствие целесообразности продолжения строительства, необходимость изменения профиля деятельности предприятия [17].

Оценка объектов незавершенного строительства является сложной работой в оценочной практике. Выполнение оценки объектов незавершенного строительства требует от оценщиков опыта и специальных знаний в оценочной сфере и в сфере строительного бизнеса. Поэтому для выполнения работ по оценке объектов незавершенного строительства, требуются оценщики высокой квалификации в области оценки недвижимости, являющиеся, инженерами-строителями или специалистами, обладающими опытом работы в составлении смет на выполнение строительных и ремонтных работ.

Цели оценки объектов незавершенного строительства определяются решениями собственника и включают:

- оценку для купли-продажи объектов незавершенного строительства;
- срочную оценку при срочной реализации, при возникновении условий банкротства предприятия;
- определение залоговой стоимости для использования объекта незавершенного строительства в качестве обеспечения кредитных обязательств;
- оценку имущества для определения справедливой стоимости при составлении финансовой и бухгалтерской отчетности;
- оценку при внесении имущества в уставный фонд;
- оценку для осуществления инвестиционного проекта развития бизнеса [74].

Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства основывается на принципах спроса и предложения, конкуренции, ожидания, замещения, наилучшего и наиболее эффективного использования. В качестве объектов незавершенного строительства могут выступать здания и сооружения. Здание это строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций, которые образуют наземный замкнутый объем, предназначенный в зависимости от назначения для проживания или пребывания людей, или для выполнения различных производственных процессов. То есть

зданиями являются наземные строения, в которых располагаются помещения для учебного процесса, развлечения, работы. Сооружением является объемная, плоскостная или наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. К сооружениям причисляются технические строения: мосты, трубы, газопроводы, плотины и другие сооружения[89].

Оценка объекта незавершенного строительства должна проводиться после изучения особенностей оцениваемого объекта незавершенного строительства, которые могут служить основой обоснования выбора подхода и методов оценки, или основой адаптации методик, используемых при оценках готовых объектов недвижимости.

Таковыми особенностями могут быть:

- срок и давность вложения средств в строительство, наличие сведений о сроках завершения работ;
- наличие или отсутствие проектно-сметной документации в полном объеме или частично:

 - степень готовности объекта оценки, величина физического и внешнего износа, наличие или отсутствие консервации объекта, сохранность конструкций и коммуникаций;
 - затраты, понесенные на подготовку данного строительства, наличие документации на оцениваемый объект, проектной документации на коммуникации, срок действия документации на коммуникации;
 - необходимость оформления документов на земельный участок и на коммуникации;
 - инвестиционная активность на рынке объектов незавершенного строительства, снижение или рост доходности в перспективе [54].

Оценщик должен изучить все особенности данного объекта, может

дополнить список выявленных особенностей для правильного выбора оценочного подхода. Такой особенностью может быть уровень специализации объекта, возможность его перепрофилирования. Также желательно определить причины прекращения строительства, что позволит в дальнейшем определить условия наилучшего дальнейшего использования объекта новыми собственниками и максимизировать возможную стоимость с учетом всех условий и факторов. При изучении проектно-сметной документации следует исключить объекты, не относящиеся к объекту оценки, поэтому исключаются затраты, относящиеся к таким объектам [48].

Затем оценщик должен изучить технические параметры объекта незавершенного строительства. В качестве технических параметров изучают:

- физические размеры объекта незавершенного строительства и его основных конструктивных элементов, материал изготовления основных конструктивных элементов, условия консервации объекта;
- уровень или степень готовности конструктивных элементов или всего объекта в целом;
- коэффициенты износа конструктивных элементов или всего объекта в целом, учитывается физический, экономический, внешний износ;
- возможность использования объекта незавершенного строительства при возобновлении строительства с учетом имеющегося износа;
- расчет стоимости ремонта и восстановления объекта до состояния, пригодного к дальнейшему использованию [78].

После изучения особенностей и технических параметров объекта незавершенного строительства оценщик исследует варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства.

От правильно выбранного способа возможного использования объекта незавершенного строительства зависит необходимая величина финансовых ресурсов для завершения строительства и рыночная стоимость имущества после сдачи в эксплуатацию. Оценщик должен выбрать тот вариант будущего

использования, при котором стоимость оцениваемого объекта будет максимальной. Выбор варианта наиболее эффективного использования проводится на основании расчета прогнозируемого дохода в рамках методики использования доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства [50].

Оценщики в практике выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования могут рассматривать такие варианты использования в перспективе объекта незавершенного строительства, как:

- реализация ранее предусмотренного по проектной документации способа использования объекта, завершение строительства по проекту;

- перепрофилирование объекта незавершенного строительства, но существенные конструктивные изменения в проекте не намечаются, изменяется целевая направленность использования объекта;

- демонтаж объекта, реализация строительных материалов по ликвидационной стоимости, но учитывается величина затрат на демонтаж;

- снос объекта незавершенного строительства вследствие длительных сроков консервации или под воздействием физического и функционального износа, также учитываются затраты на снос объекта;

- использование только земельного участка для любых целей, при этом имеющиеся строения снижают стоимость объекта незавершенного строительства, так как их снос потребует дополнительных вложений средств [85].

Использование различных подходов к оценке объектов незавершенного строительства зависит от уровня специализации объекта. Специализированные здания и сооружения, объекты специального назначения, которым трудно подобрать рыночные аналоги, рекомендуется оценивать затратным подходом. Здания с универсальными объемно-планировочными и конструктивными решениями, по которым часто совершаются сделки, рекомендуется оценивать затратным и доходным подходами. Рыночный подход, основанный на сравнительном анализе продаж при оценке не завершенных строительством

объектов, имеет ограниченное применение. Причиной этого является сложность или невозможность подбора объектов-аналогов, разная степень готовности объектов незавершенного строительства, трудность расчета поправочных коэффициентов[77].

Таким образом, особенности объектов незавершенного строительства требуют их знания и применения в практической оценочной деятельности. Квалифицированный специалист-оценщик должен ответственно подходить к обоснованному подбору подходов оценки к объекту недвижимости и незавершенного строительства.

2.3 Подбор подходов оценки к объекту недвижимости и незавершенного строительства

В соответствии с действующим законодательством подходы оценки стандартных объектов недвижимости и объектов незавершенного строительства стандартны, но оценщик должен учитывать требования законодательства, особенности рынка недвижимости и особенности оценки объектов незавершенного строительства.

Затратный подход является одним из трех основных подходов к оценке недвижимости. Затратный подход находит обоснованное применение на малоактивных и специфических рынках, на рынках, где имеет место недостаток информации о совершенных сделках на рынке. В период действия административно-командной экономики затратный подход был основным способом оценки капитальных вложений, так как практически всегда сохранялась проектно- сметная документация и исполнение смет. При применении затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости свободного земельного участка и полных затрат строительной организации на весь комплекс строительных работ, на благоустройство и строительство улучшений объекта недвижимости на дату оценки. Затраты на улучшение рассматриваются с точки зрения стоимости воспроизводства или

замещения. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, поэтому в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения. То есть стоимость объекта недвижимости не должна превышать минимальной цены, по которой может быть приобретен иной объект недвижимости аналогичной полезности [81].

Затратный подход основан на расчете величины затрат, понесенных заказчиком в случае сооружения объекта, являющегося равноценным оцениваемому объекту незавершенного строительства. Затратный подход подразумевает определение совокупной величины всех видов прямых и косвенных затрат, а также прибыль предпринимателя. Он позволяет учесть индивидуальные особенности объекта незавершенного строительства.

Для объектов недвижимости незавершенного строительства при их реализации важно получить наибольший доход или, по крайней мере, вернуть вложенные средства, что обосновано принципом наилучшего и наиболее эффективного использования. Поэтому различают величины предпринимательского стимула и предпринимательского вознаграждения, последнее является компенсацией застройщику за общее руководство проектом.

Перефилирование объекта незавершенного строительства без конструктивных изменений в проекте влияет на стоимость затрат на изменения в конструкции, связанные с незначительными финансовыми вложениями. Перефилирование в этом случае может снизить стоимость объекта незавершенного строительства в соответствии с принципом вклада [53].

Демонтаж объекта, реализация строительных материалов по ликвидационной стоимости оказывает разнонаправленное влияние на стоимость этого объекта. Затраты на демонтаж снижают стоимость объекта незавершенного строительства, а продажа строительных материалов дает возможность получить дополнительный доход. В этом случае допускается возможность расчетов по доходному подходу, если доход превышает величину расхода.

Снос объекта незавершенного строительства вследствие длительных сроков

консервации или под воздействием физического и функционального износа, а также использование только земельного участка для любых целей, при этом имеющиеся строения снижают стоимость объекта незавершенного строительства, так как их снос потребует дополнительных вложений средств. Это вызывает необходимость анализа доходов и расходов для оценки можно применить как затратный, так и доходный подход, но предпочтение нужно отдать доходному подходу, так как доходный подход в большей степени учитывает текущее состояние объекта и перспективы его использования[84].

При применении затратного подхода перед оценщиком стоит выбор вида стоимости между стоимостью замещения и стоимостью воспроизводства. На ранней стадии строительства с малыми сроками строительства наиболее предпочтительной базой служит стоимость воспроизводства, которая определяется методом удельных затрат, требующего высокой квалификации оценщика. Часто сложно найти необходимую информацию по стоимости строительных материалов и различных затрат.

Стоимость замещения применима для определения рыночной стоимости всех объектов, где возможно сохранить функциональное назначение объекта незавершенного строительства.

Объекты незавершенного строительства часто являются уникальными и сложно подобрать аналоги. Проблема недостатка информации по величине затрат была успешно решена с созданием справочников удельных показателей стоимости строительства УПСС. Информация справочников предназначена для определения стоимости замещения и воспроизводства, для определения размера затрат, необходимых для проведения всех видов ремонтных работ, размера нанесенного ущерба. В справочниках учитываются следующие виды затрат:

- прямые затраты, включающие стоимость материалов и конструкций, стоимость эксплуатации машин и механизмов, оплату труда работников;
- накладные расходы;
- нормативная прибыль строительства, которая определяется методами

аналогов, экспертного опроса, вмененных издержек;

– усредненная величина доначислений к стоимости, которую рассчитывают по методу Кузнецова-Озерова.

Последовательность выполнения оценки в соответствии со справочником проводится по этапам:

– подготовка исходных данных об оцениваемом объекте, проверка правоустанавливающих документов;

– определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;

– подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);

– определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;

– расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;

– расчет стоимости объекта[79].

Если здание состоит из нескольких частей, различающихся конструктивными характеристиками, изучают показатели по каждой части. Для каждой из этих частей из справочника подбирается соответствующий укрупненный показатель стоимости, проводится оценка стоимости. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли.

Определение стоимости объектов незавершенного строительства оценщики производят по упрощенному способу, который включает в себя определение сметной стоимости строительно-монтажных и других работ и определение стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства. При определении сметной стоимости строительства используются методы единичных расценок, учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, сравнительных единиц. Такой способ расчета применяют, если не сохранилась проектно-сметная документация или сложно подобрать корректирующие стоимость затрат

коэффициенты [37].

Особенностью применения затратного подхода для объектов незавершенного строительства является расчет величины износа. Величину износа данных объектов рекомендуется определять с использованием метода разбивки. Метод разбивки основан на расчете величины всех видов износа. Учитывается физический, функциональный и внешний износ. Результаты экспертных исследований специалистов, изучающих зависимость различных видов износа от срока жизни объекта незавершенного строительства, показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Таким образом, эффективный возраст объектов незавершенного строительства может превышать фактический или хронологический возраст данных объектов, если сам объект находится в состоянии незавершенности без проведения мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства. Воздействие погодных факторов в течение продолжительного периода времени часто приводит к полному уничтожению объектов незавершенного строительства [34].

К достоинствам затратного подхода можно отнести возможность увидеть реальную величину затрат, вложенных в объект незавершенного строительства, если имеется документация. Затратный подход актуален в судебных процессах, при разборе спорных ситуаций в сделках с объектами недвижимости. Вместе с тем, в рамках затратного подхода сложно объяснить различную стоимость объекта недвижимости со сходной стоимостью строительных материалов и суммой затрат. Разница нивелируется за счет стоимости земли, но затратный подход имеет в этом случае погрешности. При оценке для целей страхования, когда необходимо рассчитать стоимость конструктивных элементов, подверженных риску наступления страхового случая тоже применяется затратный подход.

Значение затратного подхода имеет особое значение при анализе наиболее

полного и эффективного использования объектов недвижимости незавершенного строительства, особенно подлежащих капитальному ремонту или реконструкции. Затратный подход позволяет сопоставить затраты на капитальный ремонт или реконструкцию с величиной возможного роста дохода от эксплуатации объекта незавершенного строительства в перспективе или дохода от реализации недвижимости [29].

Оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства на основе доходного подхода зависит от того, какие доходы в будущем предприятие или доходная недвижимость сможет приносить собственнику. Для определения стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом применяется метод прямой капитализации доходов и дисконтированных денежных потоков. Расчет стоимости объектов незавершенного строительства с использованием доходного подхода проводится двумя способами:

- определение стоимости объекта оценки через расчет возможных будущих доходов от сдачи здания в аренду. На основе принципа замещения считают, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, будет равен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду, но только в случае завершения строительства. В незавершенном виде объект незавершенного строительства нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Поэтому полученную стоимость объекта оценки специалисты корректируют. Ее уменьшают на величину затрат на окончание строительства, которые понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию и приводят к дате проведения оценки на основе дисконтирования будущих доходов. Расчеты по методу дисконтирования проводятся на прогнозируемых доходах, расчеты производят специалисты предприятия или оценочной компании. В то же время, если оцениваемый объект является объектом незавершенного строительства, то учитывается ряд допущений при прогнозировании ожидаемых будущих доходов;
- определение стоимости объекта оценки производится на основе расчета доходов от продажи объекта незавершенного строительства по частям в текущих

ценах. Определение стоимости осуществляется на подборе аналогичных объектов, выставленных на продажу, и на использовании заявленных или фактических цен в качестве критерия определяемой стоимости. Для сравнения подбираются объекты-аналоги, имеющие максимальное совпадение по нескольким параметрам с объектом оценки и не имеющие принципиально несопоставимых характеристик или параметров. Но на рынке объектов незавершенного строительства сложно найти близкие объекты-аналоги, поэтому применяется метод экспертных суждений. В случае несовпадения параметров производятся корректировки, что снижает ценность объекта незавершенного строительства [44].

Для оценки сравнительным подходом стоимости объектов незавершенного строительства в будущем как объектов доходной недвижимости необходимо ввести дополнительные показатели, отражающие специфику объектов незавершенного строительства. К таким показателям относят:

- коэффициент готовности объекта, выраженный в долях единицы как отношение выполняемого объема работ к общему объему работ по объекту;
- показатель незавершенности объекта, характеризующий объем инвестиций, необходимый для доведения объекта незавершенного строительства до готовности к использованию в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования;
- наличие выкупленных мощностей на тепловую и электрическую энергию для ввода объекта в эксплуатацию и не истекший срок их ввода в эксплуатацию [21].

Кроме того, дополнительными ценообразующими элементами сравнения для объекта незавершенного строительства являются:

- размер и месторасположение земельного участка, на котором размещен объект незавершенного строительства;
- плотность застройки земельного участка, наличие других завершенных и незавершенных объектов.

Проводимые корректировки нивелируют, то есть сглаживают различия в объекте-аналоге и оцениваемом объекте. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена на основе сложившихся на рынке условий и особенностей сделок с объектами незавершенного строительства. Для незавершенного объекта получение дохода в виде арендной платы имеет низкую вероятность, так как его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Поэтому при расчете стоимости объекта незавершенного строительства на основе доходного подхода необходимо учесть затраты на окончание строительства, которые обязательно понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию. Полученную стоимость объекта необходимо уменьшить на величину затрат на окончание строительства и ввод его в эксплуатацию, которые понесет собственник до ввода объекта в эксплуатацию, но и привести к дате проведения оценки на основе процедуры дисконтирования. Возможно использовать метод капитализации дохода[23].

Таким образом, при оценке объектов незавершенного строительства необходимо учитывать рыночные условия, сложившиеся в данном сегменте рынка и знать основные характеристики оцениваемых объектов. Каждый объект незавершенного строительства имеет различную степень готовности, конструктивные особенности, степень привязки к местности и особенности расположения земельного участка, которые нужно учитывать при оценке.

ЗОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1 Общая характеристика оцениваемого объекта

Специалистами ТОО «БТК-Оценка» произведен расчет рыночной стоимости объекта: жилой дом, строения и сооружения с земельным участком по адресу: РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстанбекова. Цель оценки – определение рыночной стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта производилась всеми доступными подходами и методами, предусмотренными Законодательством РК, МСО 2013, а так же прочими нормативно-правовыми актами, относящимися к оценочной деятельности на основе визуального осмотра, без применения специальных технических средств, анализа предоставленной технической документации и рыночной базы данных.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы анализа, расчетное обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Установление рыночной стоимости может производиться путем применения одного или нескольких методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы. Результаты проведенной аналитической работы позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определенная затратным подходом, по состоянию на март 2019 года с учетом его текущего состояния, а также ограничительных условий и сделанных допущений составила 5 482 000 рублей. Оценка была проведена в соответствии с имеющимися требованиями законодательства. Отчет составлен в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и принятыми «Международными стандартами оценки» Международного комитета по стандартам оценки (МСО-2013), ратифицированными на территории Республики Казахстан, а также на основании Государственной лицензии № ЮЛ-00877-(92007-

1910-ТОО) №0145005 от 19 февраля 2010 года, выданной Министерством Юстиции Республики Казахстан.

Подписавшие отчет оценщики в соответствии с действующим законодательством удостоверяют, что:

– в своих действиях оценщики ТОО «БТК-Оценка» поступают как независимые исполнители, соблюдают все условия, определенные кодексом этики и стандартов профессиональной практики оценщиков;

– размер вознаграждения специалистов ТОО «БТК-Оценка» не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта;

– при выполнении работы специалисты ТОО «БТК-Оценка» исходили из условия, что представленная заказчиком информация является точной, правдивой и единственно достоверной информацией и оценщики не проводили проверки этой информации. Оценщик предполагает отсутствие скрытых фактов и условий, влияющих на оценку объекта собственности, на техническое состояние конструкций и частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов заказчиком оценки, ни за необходимость их выявления.

В отчете отмечается, что специалисты ТОО «БТК-Оценка» не несут ответственность по обстоятельствам, которые от них не зависят. К таким обстоятельствам относят:

– наличие не предъявленных или скрытых правоустанавливающих документов на объект оценки;

– наличие результатов оценки физического состояния объекта, и степени износа которые не обнаруживаются путем обычного визуального осмотра;

– за имеющуюся, но скрытую финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объектом оценки;

– проведение измерительных работ на местности, наличие загрязнений и вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и эффективное использование объекта оценки;

– возможное присутствие токсичных, вредоносных или заражённых веществ в существующих конструкциях и подземных хранилищах объекта незавершенного строительства [43].

Кроме того, имеются ограничительные допущения и условия, которые являются неотъемлемой частью отчета и подтверждающие качественно выполненную работу:

– определение возможной рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества проводится в соответствии с указанной целью оценки и сроками ее реализации;

– отчет признается достоверным в полном объеме и только в указанных в нем целях;

– исходные данные, используемые для оценки и подготовки отчета об оценке, были получены оценщиками только из источников, указанных в отчете и которые считаются достоверными и легитимными;

– мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, так как возможно воздействие рыночных факторов.

Оценщики не принимают на себя ответственности за возможные изменения социальных, экономических, рыночных, юридических, политических и других условий, которые могут возникнуть после даты оценки и имеющих возможность влияния на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

Таким образом, отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества. Отчет об оценке не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной рассчитанной в отчете стоимости. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемую собственность или на трактовку прав собственности. Указанное в отчете право собственности на оцениваемый объект считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий, исков, обременений или ограничений, кроме тех,

которые оговорены в отчете[35].

Без письменного согласия оценщика запрещается публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика.

При проведении оценки собственник прилагает обязательный перечень документов:

- технический паспорт от 07.12.2018года (копия);
- акт на право частной собственности на земельный участок № 3175076 от 12.03.2007года (копия);
- договор купли-продажи № 395 от 24.09.2018года (копия);
- акт приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 12.02.2019года (копия).

Дата осмотра объекта оценки: 06 марта2019года.

Общая характеристика и состояние объекта оценки приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Общая характеристика и состояние объекта оценки

Наименование	Характеристика
Местонахождение объекта	РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстанбекова,д. 11А
Район, микрорайон, село	район«Жастар»
Тип района	жилой массив
Транспортное обеспечение	асфальтированная автодорога - хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	хорошая
Благоустройство	парковка, сад, зона отдыха
Коммуникации	газ,свет,водоснабжение-централизованные, в дом не подведены. Канализация-централизованная
Наличие в данном микрорайоне (районе) аналогичных объектов	имеются
Престижность района	высокая
Местоположение объекта	хорошее

Далее проводится детализация основных характеристик оцениваемого объекта отдельно по земельному участку и по жилому дому.

Основные характеристики земельного участка приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Основные характеристики земельного участка

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер	12-195-026-789
Площадь участка (факт), га	0,0990
Собственник	0
Право землепользования	Частная собственность
Топография местности	Ровная
Целевое назначение	Для обслуживания жилого дома
Ограничения в использовании и обременении	Нет
Делимость	Делимый
Наличие капитального ограждения территории	Огорожен
Инженерные коммуникации	Газ, свет, вода, канализация

Основные характеристики жилого дома приведены в таблице 5.

Таблица 5 – Основные характеристики жилого дома

Наименование	Характеристика
Год постройки	
Жилой дом Лит А	2004
Подвал Лит А1	2004
Количество этажей	
Жилой дом Лит А	2
Подвал Лит А1	1
Материал стен	
Жилой дом Лит А	кирпич
Подвал Лит А1	ж/б блоки
Материал кровли	
Жилой дом Лит А	металлочерепица
Подвал Лит А1	-
Год проведения ремонта	
Жилой дом Лит А	-
Подвал Лит А1	-
Техническое состояние здания (субъективная оценка)	
Жилой дом Лит А	удовлетворительное
Подвал Лит А1	удовлетворительное
Инженерные коммуникации	
Жилой дом Лит А	
отопление автономное	отсутствует
отопление центральное	отсутствует
холодное водоснабжение центральное	не подведено
холодное водоснабжение автономное	отсутствует
освещение электрическое центральное	имеется
освещение электрическое автономное	отсутствует
горячее водоснабжение центральное	отсутствует
горячее водоснабжение автономное	отсутствует
Техническое состояние коммуникаций (субъективная оценка)	
Жилой дом Лит А	хорошее

Окончание таблицы 5

Наименование	Характеристика	
Подвал ЛитА1	хорошее	
Количество жилых комнат		
Жилой дом Лит А	шесть	
Подвал Лит А1	отсутствуют	
Общая площадь	416,00	кв.м.
Подвал	141,90	кв.м.
1-й этаж	136,40	кв.м.
2-й этаж	137,70	кв.м.
Жилая площадь	167,6	кв.м.
Площадь кухни	21	кв.м.
Наличие телефона	Отсутствует	

Далее в таблице 6 дается подробное описание технического состояния объекта оценки по отдельным элементам, что служит основой для определения стоимости объекта незавершенного строительства. Описание технического состояния объекта не содержит субъективных оценок.

Таблица 6 – Техническое состояние объекта незавершенного строительства

Техническое состояние объекта		
Элементы	Описание	Состояние
окна	деревянные	не удовлетворительное
двери	отсутствуют	-
внутренняя отделка	черновая отделка	-
наружная отделка	черновая отделка	-
полы	черновая отделка	-
потолки	черновая отделка	-
Техническое состояние сантехнического оборудования		
мойка	отсутствует	-
душевая кабина	отсутствует	-
ванная	отсутствует	-
смесители	отсутствует	-
унитаз	отсутствует	-
Техническое состояние отопительной системы		
радиаторы	отсутствует	-
водяное отопление	отсутствует	-
печное отопление	отсутствует	-
Техническое состояние внутренней водопровода и канализации		
водопровод	отсутствует	-
канализация	отсутствует	-
септик	отсутствует	-
с/у в доме	отсутствует	-

Окончание таблицы 6

Техническое состояние объекта		
с/у во дворе	отсутствует	-
Дополнительные улучшения: гараж		
Общее состояние оцениваемого объекта: внутренняя отделка-черновая, наружная - черновая		
Данные о перепланировке и не узаконенных строениях: отсутствуют		

Кроме основного жилого дома и земельного участка оцениваются строения и сооружения, которые включают холодную пристройку, вход в подвал, гараж и погреб. Сооружения предназначены для выполнения вспомогательных действий и работ, повышают комфортность пребывания людей в жилом помещении. Схема описания строений и сооружений соответствует схеме описания основного жилого дома. Схема описания строений и сооружений представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Схема описания строений и сооружений

Строения и сооружения		
№	Наименование	Характеристика
1	Год постройки	
	Холодная пристройка Лит а	2004
	Вход в подвал Лит а1	2004
	Гараж Лит Г	2018
	Погреб Лит I	2004
2	Количество этажей	
	Холодная пристройка Лит а	1 этаж
	Вход в подвал Лит а1	1 этаж
	Гараж Лит Г	1 этаж
	Погреб Лит 1	1 этаж
3	Материал стен	
	Холодная пристройка Лит а	кирпич
	Вход в подвал Лит а1	кирпич
	Гараж Лит Г	пескоблок, обложенный кирпичом, камнем
	Погреб Лит I	кирпич
4	Материал кровли	
	Холодная пристройка Лит а	металлочерепица
	Вход в подвал Лит а1	металлочерепица
	Гараж Лит Г	металлочерепица
	Погреб Лит I	
5	Техническое состояние здания (субъективная оценка)	
	Холодная пристройка Лит а	хорошее
	Вход в подвал Лит а1	хорошее
	Гараж Лит Г	хорошее
	Погреб Лит 1	хорошее

Окончание таблицы 7

Строения и сооружения		
6	Площадь, застройки, кв.м	
	Холодная пристройка Лит а	7,3
	Вход в подвал Лит а1	8,7
	Гараж Лиг Г	67,5
	Погреб Лиг I	
7	Дополнительные улучшения:	
	Общее состояние: черновая отделка	
	Данные о перепланировке и не узаконенных строениях: отсутствуют	
	Примечание: отсутствует	

Поскольку оцениваемый объект относится к объектам незавершенного строительства, то в отчете при использовании затратного подхода отмечается, что не требуется описания рыночной ситуации, то есть обзора общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе, обзора текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества, отраслевого обзора.

3.2 Применение затратного подхода к оценке недвижимого имущества

В отчете об оценке наряду с описанием методов оценки дается краткое изложение сущности методов трех применяемых подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в конкретном отчете.

Определение стоимости объекта недвижимости проводится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемой собственности. Использование трех подходов приводит к получению трех различных, но сопоставимых величин стоимости одного и того же объекта. Поэтому после сопоставления результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Именно этот подход может принимать наибольший удельный вес при определении средневзвешенной стоимости объекта недвижимости [32].

Оценщики ТОО «БТК-Оценка» пришли к выводу о возможности применения

различных подходов, которые в соответствии с действующим законодательством Казахстана в сфере оценочной деятельности могут использоваться для определения стоимости объекта незавершенного строительства. Вывод сделан исходя из цели и назначения оценки, условий договора на оценку, полученных в ходе исследования данных об объекте недвижимости, предоставленного объема полученной от заказчика информации и своего профессионального опыта[67]. На основании изученной методологии были сделаны соответствующие выводы.

1. Метод доходного подхода, может быть применен при наличии достаточно достоверной информации о выгодах, которых приносит недвижимость, аналогичная оцениваемому объекту. Но для объекта незавершенного строительства возможность получения выгоды в любой форме откладывается на неопределенный срок, что снижает достоверность прогнозирования данной выгоды на перспективу. А именно прогнозирование доходов лежит в основе доходного подхода. Также сложно установить объективную величину арендной ставки в случае с объектом незавершенного строительства. Существует мнение, что можно использовать долю арендной ставки, пропорциональную степени готовности объекта, но оценщики считают такую позицию спорной. Кроме того, в регионе нахождения объекта оценки недостаточно развит рынок аналогичных услуг, что не позволяет собрать необходимое количество информации о текущей аренде жилых домов с земельными участками, которое позволит профессионально провести оценку объекта незавершенного строительства. Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы, но в данном случае возможность объекта приносить доход отсрочена во времени и носит характер неопределенности. Основываясь на данных положениях, специалисты ТОО «БТК-Оценка» пришли к выводу, что в данной ситуации использование доходного подхода невозможно.

2. Затратный подход отражает затраты на воспроизводство объекта аналогичной полезности. В данном случае затратный подход отражает цену на

объект оценки, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: примененные материалы, вид и качество отделки жилого дома, состояние, износ, конструктивные элементы и другие, повышающие и понижающие стоимость объекта оценки условия. На основании изложенного оценщик ТОО «БТК-Оценка» принял решение в отношении объекта оценки использовать метод укрупненных обобщенных показателей стоимости затратного подхода.

3. Метод сравнительного подхода зданий, строений методом сравнительного анализа, может быть применим, когда имеется достаточное количество на рынке предложений объектов со схожими характеристиками с оцениваемым объектом. В данном случае предложения на рынке объектов со схожими характеристиками с оцениваемым объектом, имеются, что позволит применить сравнительный подход. Таким образом, специалисты ТОО «БТК-Оценка» пришли к выводу, что в данной ситуации использование сравнительного подхода строений методом сравнительного анализа возможно.

Установление рыночной стоимости недвижимого имущества специалистами ТОО «БТК-Оценка» производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы. Рассмотрим определение стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, к которому относятся объекты незавершенного строительства [55].

Оценка объекта затратным подходом специалистами ТОО «БТК-Оценка» проводится в следующем порядке:

1 этап: определение задания на оценку, то есть идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки,

определение прочих ограничивающих условий, предварительный осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки;

2 этап: предварительный анализ, отбор и сбор данных. То есть работа по сбору, обработке и анализу документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости;

3 этап: выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной стоимости объекта оценки, то есть применение сравнительного, доходного, затратного подходов или выбор наиболее приемлемых для исследуемого объекта подходов, как в данном случае;

4 этап: согласование результатов, полученных на основе применения различных подходов и методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки на основе расчета средневзвешенной стоимости. На данном этапе оценщик имеет возможность определить весовые коэффициенты для каждого из подходов. Поскольку применяется только два подхода, то весовые коэффициенты представлены значениями:

- затратный подход – 0,4;
- сравнительный подход – 0,6.

5 этап: составление полного повествовательного отчета об оценке.

Специалистами ТОО «БТК-Оценка» проведен выбор метода укрупненных обобщенных показателей стоимости в рамках затратного подхода. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости основан на определении полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте. Определение восстановительной стоимости строений методом укрупненных обобщенных показателей стоимости затратным подходом проводится по справочнику «Ко-Инвест»[58].

Расчет полной стоимости воспроизводства/замещения проводится с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства.

В рамках метода укрупненных показателей стоимости для определения стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта специалист ТОО «БТК-Оценка» использовал алгоритм расчета, основанный на данных справочника укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемых ООО «Ко-Инвест» «Жилые дома».

Укрупненные показатели стоимости строительства предложены в уровне цен на 01.01.2014 года для условий строительства в г. Астана Республики Казахстан. Для оценки применен «Справочник оценщика», издание пятое, переработанное и дополненное ООО «Ко-Инвест» 2014 года.

Для определения стоимости объекта незавершенного строительства оценщиком проведен расчет восстановительной стоимости зданий и строений методом укрупненных обобщенных показателей стоимости затратным подходом по справочнику «Ко-Инвест». Последовательность выполнения оценки определена Методическими рекомендациями по применению справочника.

Первоначально определяется класс качества здания и сооружений. Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- економ (экономичный);
- standard (средний);
- premium (улучшенный);
- deluxe (люкс).

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами справочника был составлен классификатор наиболее распространенных и применяемых материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостный показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания и сооружений.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества изменяются в зависимости от функционального назначения здания [63].

Описания признаков класса качества для зданий различного назначения,

приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, в соответствующих разделах, указанных в справочнике «Ко-Инвест».

Для определения класса качества по предлагаемому классификатору, оценщик определяет признаки класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании.

Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

При одинаковом максимальном количестве признаков классов качества предпочтение отдается более высокому классу.

При рассмотрении оцениваемого здания и сооружений со сравнением описания примененных материалов (полная форма таблицы предоставлена в подразделах «классификатор качества зданий» по видам зданий в справочнике «Ко-Инвест») было определено наличие признака в оцениваемом здании согласно техническим характеристикам оцениваемых объектов (приложение 2 Справочника) и определен класс качества зданий.

Результаты определения оценщиком класса здания и сооружений представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Классы здания и сооружений

Наименование	Классы качества здания
Жилой дом Лит А	Standart
Подпал Лиг А1	Standart
Холодная пристройка Лита	Standart
Вход в подвал Лит а1	Standart
Гараж Лиз Г	Standart
Погреб Лит і	Econom

Учитывая характеристики оцениваемого строения, в соответствии со справочником подбираем аналог из приложения 3 Справочника, результаты показаны в таблице 9.

Таблица 9 –Аналог оцениваемого объекта с учетом параметров объекта

Характеристика	Показатель
Тип	kzЖ3.02.002.0537
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	Premuim
Справочный показатель стоимости 1 куб. метра в рублях	39 178,30

На основе проведенных расчетов возможная рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет 5079 368 рублей, что показано в таблице 10.

Таблица 10 – Возможная рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом

№	Наименование (использование)	Стоимость, рублей
1	Жилой дом Лит А	3 945 008
2	Подвал Лит А1	618 822
3	Холодная пристройка Лит а	26 302
4	Вход в подвал Лит а I	31 346
5	Гараж Лит Г	424 1 64
6	Погреб Лит I	16 863
	Итого:	5 079 368

Поскольку здание расположено на земельном участке, необходимо рассчитать кадастровую стоимость земельного участка.

Земельный участок: 12-195-026-789 Местонахождение объекта: РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстанбекова, д. 11 А:

- площадь участка (фактическая) 0,099 га;
- площадь участка (фактическая) 9,9 сотки;
- площадь участка (фактическая) 990 квадратных метров.

Примечание: 1 сотка - 100 квадратных метров (10м × 10м), 1 га = 100 соток = 10000 квадратных метров.

Ставка платы взята согласно Постановления Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также

размера платы за продажу права аренды земельных участков» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.11.2008 года) [3]. Величина базовой ставки приведена в таблице 11.

Таблица 11 – Базовая ставка платы в рублях за 1 кв.м. с учетом поправочного коэффициента

Населенные пункты	Базовая ставка платы в рублях за 1 кв.м. с учетом поправочного коэффициента
г.Костанай	407

Расчет кадастровой стоимости земельного участка приведен в таблице 12.

Таблица 12 – Расчет кадастровой стоимости земельного участка

Кадастровый номер	Площадь, квадратных метров	Ставка платы в рублях за 1 кв.м	Стоимость платы, рублей
12-193-027-779	990,00	407	403 019

Кадастровая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстанбекова, д.11А составляет: 403 019 рублей.

В результате проведенных расчётов рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом получены следующие результаты, которые приведены в таблице 13.

Таблица 13 – Расчёт рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

№	Затратный подход	Стоимость, рублей
1	стоимость строений	5 079 368
2	стоимость участка	403 019
Итого, стоимость строений с земельным участком		5 482 388

Подробный расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом представлен в приложениях 1-4. Далее определяется итоговая величина стоимости объекта с округлением. Округление

результатов расчетов необходимо для корректного представления информации, так как рыночные условия не позволяют получить точные результаты вычислений. Проведенные результаты характеризуют рыночные результаты, которые могут быть изменены под влиянием различных факторов и условий рынка.

Результаты вычислений занесены в таблицы 14–16.

Таблица 14 – Расчёт оценочной стоимости здания и сооружений с округлением

Наименование объекта недвижимости	Лит	Местонахождение, основные характеристики (год ввода в эксплуатацию, площадь, материал стен, этажность)	
РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстайбекова, д.11А			
Жилой дом	А	площадь застройки 184,4 кв.м., год постройки 2004 год, стены-кирпич, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Подвал	А1	площадь застройки - кв.м., год постройки 2004 год, стены-ж/б блоки;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Холодная пристройка	а	площадь застройки 7,3 кв.м., год постройки 2004 год, стены-кирпич, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Вход в подвал	а1	площадь застройки 8,7 кв.м., год постройки 2004 год, стены-кирпич, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Гараж	Г	площадь застройки 67,5 кв.м., год постройки 2018 год, стены-нскоблок, обл.кирпичом, камнем, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Погреб	1	год постройки 2004 год, стены-кирпич;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Оценочная стоимость строений, рублей		5 079 000	Пять миллионов семьдесят девять тысяч рублей

Таблица 15 – Расчёт оценочной стоимости земельного участка с округлением

Земельный участок/право землепользования	Кадастровый номер, адрес	Площадь, местонахождение, основные характеристики (для земель сельскохозяйственного назначения)
земельный участок; право частной собственности	РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстайбекова, д. 11 А; кадастровый номер: 12-195-026-789	РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстайбекова, д. 11 А; на пересечении ул.Чкалова-ул.Генерала Арстайбекова; площадь участка: 0,099 га;
Оценочная стоимость земельного участка, рублей	403 000	Четыреста три тысячи рублей

Таким образом, расчеты стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом требуют знания нормативной документации и достаточно точно дают достоверный результат, но применение корректирующих коэффициентов при большой временной разнице времени оценки и действующих справочников может привести к отдельным искажениям результатов [45].

Таблица 16 – Расчёт оценочной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом с округлением

Оценочная стоимость строений, рублей	5 079 000	Пять миллионов семьдесят девять тысяч рублей
Оценочная стоимость земельного участка, рублей	403 000	Четыреста три тысячи рублей
Общая оценочная стоимость объекта оценки, рублей	5 482 000	Пять миллионов четыреста восемьдесят две тысячи рублей

Поэтому применение только одного подхода не позволяет получить уверенность в правильности произведенных расчетов, что требует применения сравнительного подхода.

3.3 Применение сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или

аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Требуется наличие объектов аналогов, имеющих на сегменте рынка оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. В практике оценочной деятельности традиционно используется от трех до пяти аналогов, но при стабильном рынке достаточно три объекта аналога [68].

Перед проведением расчетов объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки, иметь одинаковое функциональное предназначение и конкурировать с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают подходящую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок или предложений путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Могут применяться другие единицы сравнения, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны. Это может быть цена строительного объема, при низкой эксплуатационной готовности объекта незавершенного строительства, цена квадратного метра сравниваемой недвижимости или цена единицы производительности [36].

Могут быть применены методы сравнительного подхода, которые необходимо оценить для применения:

- метод сравнительного анализа, который предполагает последовательное внесение в цены отобранных объектов-аналогов определенных корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах оцениваемого объекта и аналогов и оказывающих влияние на цену;

- метод соотнесения цены и дохода, представленный методами валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации, основанными на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и от распространения этой зависимости на оцениваемый объект;

- метод статистического моделирования, предполагающий создание мультипликативной модели оценки [41].

Специалист ТОО «БТК-Оценка» выбрал метод сравнительного анализа. Для определения стоимости объекта недвижимости этим методом используется следующая последовательность действий:

1 этап: исследование рынка недвижимости или незавершенного строительства и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2 этап: проверка информации на надежность, точность, достоверность и соответствие рыночным данным;

3 этап: выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4 этап: расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов, то есть объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью по определенным элементам сравнения с использованием выбранных единиц сравнения;

5 этап: внесение корректировок в цену сравниваемых объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта по каждому имеющемуся элементу сравнения;

6 этап: согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта. Поэтому, на основании изложенного, оценщик принимает решение в отношении объекта оценки использовать метод сравнительного анализа сравнительного подхода[69].

Корректировки цен предложений или продаж сравнимых объектов производятся в порядке, выработанном практикой оценки и установленном законодательством Республики Казахстан. При этом первые пять корректировок выполняются в строго обязательном порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

– корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в

наборе имущественных прав, к которым относятся права владения, пользования, распоряжения, наличия сервитутов. Имущественные права подтверждаются документально, то есть копии правоустанавливающих документов прилагаются при заключении договора на оценку;

– корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок, то есть информации о сделках не имеется. Применяется в случае невозможности подбора необходимой информации на рынке;

– корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты. Учитывается возможность приобретения за наличный расчет, оплату после получения ипотечного кредита. При анализе цен предложений не применяется;

– корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки. Рассматривается возможность родственной покупки-продажи, реализации объектов недвижимости по согласованию. При анализе цен предложений не применяется;

– корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени. Ограниченность сделок на рынке для объектов незавершенного строительства часто требует применения таких корректировок. При анализе цен предложений не применяется[51].

Поправки, не обязательно имеющие строгую последовательность применения, включают:

– корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения, район расположения объекта недвижимости имеет значение для определения стоимости;

– корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов, в материале изготовления конструктивных элементов;

– корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает

отклонения на целевое использование, возможность изменения функционального назначения;

– прочие корректировки, применяемые по усмотрению оценщика[47].

Описание элементов сравнения корректирующих коэффициентов для оцениваемого объекта незавершенного строительства должно учитывать рекомендуемые значения величины корректировки, которые применяют специалисты ТОО «БТК-Оценка».

Переданные имущественные права. Корректировка на переданные имущественные права при корректно подобранных аналогах не должна составлять более 10%. Аналоги, требующие большей корректировки, не должны использоваться.

Торг. Корректировка на торг при корректно подобранных аналогах не должна составлять более 15%.

Финансовые условия. Корректировка на финансовые условия не имеет рекомендуемых значений и устанавливается оценщиком на основе субъективного мнения.

Условия продажи. Корректировка на условия продажи не имеет рекомендуемых значений и устанавливается оценщиком на основе субъективного мнения.

Время продажи. Корректировка на время продажи не имеет рекомендуемых значений и устанавливается оценщиком на основе субъективного мнения.

Местоположение. Корректировка на местоположение при корректно подобранных аналогах не должна составлять более 10%.

Физические характеристики. Корректировка на физические характеристики при корректно подобранных аналогах не должна составлять более 10%.

Целевое использование недвижимости. Корректировка на целевое использование недвижимости при корректно подобранных аналогах не должна составлять более 10%.

Достоверность информации. Отражает возможность проверить информацию –

насколько легко продавец предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям о продаваемом объекте. Применяется при предоставлении запрашиваемой информации от собственника оцениваемого объекта оценки. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Этажность. Этажность является вспомогательным критерием при ценообразовании. Разница в цене предложения колеблется незначительно. При оценке объекта корректировка на разницу в этажности должна составлять не более 10%, корректировка вносится пропорционально с учетом того, что объект хуже или лучше сопоставимого аналога с учетом целевого использования объекта.

Материал стен. В данном случае следует учитывать основной материал строительства здания, а так же его общее состояние. Так, например: на текущий момент наибольшей популярностью, а, соответственно, и стоимостью пользуются монолитные здания. Наиболее теплопроводным являются здания, построенные из кирпича. Все это имеет отражение в стоимости. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Год постройки. При учете года постройки учитывается такой важный фактор, как износ. Ввиду того, что в данном случае учитывается физический срок службы здания, корректировка определяется по данному фактору. При оценке объекта корректировка на разницу в годах постройки должна составлять не более 5%, корректировка вносится пропорционально с учетом того, что объект оценки хуже или лучше сопоставимого аналога.

Коммуникации. Учитывается наличие или отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а так же в зависимости оттого являются ли коммуникации центральными или автономными. Определяется из расчета до 5 % на наличие или отсутствие 1 коммуникации. В совокупности корректировка не должна составлять более 10%.

Мебель и оборудование. Учитывается наличие или отсутствие мебели и

оборудования у продаваемых объектов аналогов. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Дополнительные условия и благоустройства. Учитывается наличие или отсутствие дополнительных условий и благоустройств. Корректировка вносится при разнице в перечне дополнительных условий и благоустройств. Определяется из расчета до 5 % на наличие или отсутствие дополнительных условий и благоустройств. В совокупности корректировка не должна составлять более 10%.

Общая площадь. Если исходить из предположения, что стоимость 1 квадратного метра недвижимости пропорционально уменьшается по мере увеличения площади недвижимости, тогда можно предположить, что при внесении корректировки следует учитывать разницу в площади у оцениваемого объекта и у объекта-аналога. Ввиду того, что разница в квадратуре может быть достаточно большой и внесение подобных корректировок не допустимо, следует уменьшить разницу пропорционально на одинаковую величину у всех трех аналогов[38].

Топография. В общем смысле топография подразумевает изучение рельефа. Рельеф – это совокупность неровностей твёрдой земной поверхности и иных твёрдых планетных тел, разнообразных по очертаниям, размерам, происхождению, возрасту и истории развития. Рельеф складывается из положительных и отрицательных форм. Корректировка на топографию вносится с учетом того что объект хуже или лучше сопоставимого аналога. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%[51].

Площадь участка. Если исходить из предположения, что стоимость 1 сотки недвижимости пропорционально уменьшается по мере увеличения площади недвижимости, тогда можно предположить, что при внесении корректировки следует учитывать разницу в 1 сотки у оцениваемого объекта и у объекта-аналога. Ввиду того, что разница в сотке может быть достаточно большой и внесение подобных корректировок не допустимо, следует уменьшить разницу пропорционально на одинаковую величину у всех трех аналогов[52].

Внутренние элементы отделки. При определении состояния оценщики руководствовались общими требованиями. Состояние является:

– отличным – с момента полного завершения последнего капитального ремонта прошло не более трех месяцев, использовались дорогие основные и вспомогательные материалы;

– хорошим – с момента последнего косметического ремонта прошло не более двух лет. Общее состояние отделочных материалов без заметных повреждений, грязи, износа;

– удовлетворительным – с момента последнего косметического ремонта прошло более двух лет. Общее состояние отделочных материалов с наличием заметных потертостей, грязи, копоти;

– неудовлетворительным – общее состояние отделочных материалов с заметными потертостями, пятнами, требующее ремонта. Корректировка на разницу составляет до 10%.

Внешние элементы отделки. При определении состояния оценщики выделяли общие характеристики. Состояние является:

– отличным – с момента полного завершения последнего капитального ремонта прошло не более трех месяцев, использовались дорогие современные основные и вспомогательные материалы;

– хорошим – с момента последнего косметического ремонта прошло не более двух лет. Общее состояние отделочных материалов без заметных повреждений и потертостей, износа, грязи, копоти;

– удовлетворительным – с момента последнего косметического ремонта прошло более двух лет. Общее состояние отделочных материалов с наличием заметных потертостей, повреждений, грязи, копоти;

– неудовлетворительным – общее состояние отделочных материалов с заметными потертостями, пятнами, требующее ремонта. Корректировка на разницу составляет до 10%.

Таблица 17 – Описание оцениваемого объекта

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/436492564	https://krisha.kz/a/show/486492568	https://krisha.kz/a/show/6492569
Телефон		8-777-443-18-48	8-705-194-97-13	8-777-375-90-93
Назначение		Для обслуживания объектов жилищной зоны	Для обслуживания жилого дома	Для обслуживания жилого дома
Использование	Жилой дом истроения сземельнымучастком	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Адрес	Костанайская область, г.Костанай, ул.ГенералаАрстанбекова, д.11А	Костанайская обл., г.Костанай, р-и Жастар	Костанайская обл., г.Костанай, р-н Жастар	Костанайская обл., г.Костанай. 6 мкр.
Престижность района	высокая	высокая	высокая	высокая
Материал стен	ж/б блоки	кирпич	пеноблочный	кирпич
Год постройки	2004	2010	2018	2015
Этажность	2	2	2	3
Коммуникации	газ, свет, вода, канализация	газ, свет, вода, канализация	газ, свет, вода, канализация	газ, свет, вода, канализация
Размер участка, сот.	9,90	10	9	11
Состояние	внутренняя отделка-черновая, наружная -черновая	черновая отделка	черновая отделка	внутрен.-черновая отделка. наружная чистовая
Строение	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Дополнительные улучшения:	гараж	пластиковые окна	пластиковые окна	пластиковые окна
Площадь общая, кв.м.	416,0	520,0	470,00	350,00
Жилая площадь, кв.м.	137,7	н/у	н/у	н/у
Кухня, кв.м.	21	н/у	н/у	н/у
Цена объекта, рублей		8 120 986	7 058 62	6 896 551
Стоимость 1 кв.м, рублей		15 617	15 018	19 704

Корректировка на тип строения, тип планировки. В данном случае следует учитывать тип строения, тип планировки. Существуют типовые планировки, то есть группы зданий помещений, полностью или почти полностью идентичных внутри каждой группы по внешнему виду, планировкам, используемым при

строительстве материалам. Типы зданий и помещений – объединения ряда серий по временному признаку, такому как год разработки типового проекта или по материалу стен. Разница в виде планировке различается по видам: индивидуальной, новой, сталинке, ленинградке, хрущевке, улучшенной. Корректировка может составлять до 10% [62].

Узаконение перепланировки. Учитывает наличие или отсутствие перепланировки, не узаконенных строений. Корректировка вносится по количеству нарушений связанных с перепланировкой и не узаконенных строений. Определяется из расчета до 5 % на наличие или отсутствие нарушения. В совокупности корректировка не должна составлять более 10%.

Право собственности. Право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Отношения владения, пользования и распоряжения земельным участком. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Для описания сопоставимых аналогов подбирается источник информации по объектам-аналогам. Это специализированный сайт о недвижимости в Казахстане – «Крыша» (www.krisha.kz). Дата обращения к источнику информации: 6 марта 2019 года.

В связи с отсутствием на рынке предложений с идентичными объектами были использованы аналоги, максимально приближенные по характеристикам с оцениваемым объектом.

Для внесения корректировок применен экспертный метод расчета и внесения корректировок. Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Проведенные корректировки приведены в таблице 18.

Таблица 18 – Экспертный метод расчета и внесения корректировок

	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Площадь общая, В.м.	520	470	350
Цена объекта, рублей	8 120 986	7 058 620	6 896 551
Стоимость 1 кв.м, рублей	15617	15018	19 704

Продолжение таблицы 18

	аналог №1	аналог №2	аналог №3
I. Корректировка на переданные имущественные права,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	15617	15 018	19 704
2. Корректировка на торг,%	-15%,	-15%	-15%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
3. Корректировка на финансовые условия,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
4.Корректировка на условия продажи,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
5. Корректировка на время продажи,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
6. Корректировка по местоположение, %	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
7. Корректировка на целевое использование недвижимости,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
8. Корректировка на физические характеристики,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	1 6 749
9.Корректировка на наличие коммуникаций,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
10. Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
11. Корректировка на мебель,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 766	16 749
12. Корректировка площадь участка,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 275	12 706	16 749
13. Корректировка на год постройки, %	-1%	-3%	- 2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 142	12 383	16414
14. Корректировка на внутренне элементы отделки,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 142	12 383	16 414
15. Корректировка на внешние элементы отделки,%	0%	0%	-15%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 142	12 383	13 952
16. Корректировка на достоверность,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 142	12 383	13 952
17. Корректировка на общую площадь,%	7%	4%	-4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	14 062	12 878	13 394
18. Корректировка на наличие дополнит, условий и благоустройство,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	14 062	12 878	13 394
19. Корректировка на тип строения, тип планировки, %	9%	0%	0%

Окончание таблицы 18

	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	14 062	12 878	13 394
20. Корректировка на узаконение перепланировки,%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	14 062	12 878	13 394
Весовой коэффициент, %	34%	33%	33%
Средняя стоимость 1 кв.м, рублей	13 451		
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	416,00		
Стоимость объекта оценки,рублей	5 595 475		

Весовой коэффициент – числовой процентный коэффициент, отражающий значимость конкретного объекта аналога в сравнении с оцениваемым объектом.

Учитывается максимальная схожесть по общим характеристикам и применение наименьшее количество внесенных корректировок в сравнении с оцениваемым объектом.

Весовой коэффициент отражает процентную долю скорректированной стоимости 1 квадратного метра аналога в итоговой стоимости 1 квадратного метра оцениваемого объекта. Весовой коэффициент одинаков для всех объектов аналогов.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта методом сравнительного анализа сравнительного подхода, составляет: 5 595 475 рублей

Метод доходного подхода, может быть применен, когда имеется достаточное количество достоверной информации о выгодах, которых приносит недвижимость, аналогичных оцениваемому объекту.

В данном случае в месте оценки недостаточная развитость рынка аналогичных услуг не позволяет собрать достаточное количество информации о текущей аренде жилых домов с земельными участками.

Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются к продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Основываясь на вышеизложенном, специалисты ТОО «БТК-Оценка» пришли к выводу, что в данной ситуации использование доходного подхода невозможно.

Применение существующих методов затратного подхода часто дает погрешности в результатах, что в конечном итоге приводит к некорректному определению результирующей стоимости оцениваемого жилого дома, строений, сооружений и делает часто применение затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта не всегда возможным.

В данном случае затратный подход отражает действительную цену объекта оценки незавершенного строительства.

Сравнительный подход отражает действительную цену на недвижимость. Оценщики считают, что при развитом рынке недвижимости сравнительный подход дает наиболее точный результат.

При его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: местоположение, уровень и качество отделки помещения, месторасположение оцениваемого объекта, год постройки, материал который использовался при строительстве объекта, наличие коммуникаций, общее состояние здания, проходимость.

В связи с отсутствием достоверного количества информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого объекта и наличием большого объема цен предложения и спроса применяется метод сравнительного анализа, при котором проводится анализ сопоставимых продаж[60].

На основании изложенного оценщик ТОО «БТК-Оценка» принял решение в отношении объекта оценки также использовать метод сравнительного анализа сравнительного подхода.

Проведенные расчеты нуждаются в округлении, но кадастровая стоимость земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, в сравнительном подходе остается неизменной и составляет 403000 рублей.

Расчёт оценочной стоимости здания и сооружений с округлением в рамках сравнительного подхода и общая оценочная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу приведена в таблицах 19,20.

Таблица 19 – Расчёт оценочной стоимости здания и сооружений с округлением в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта недвижимости	Лит	Местонахождение, основные характеристики (год ввода в эксплуатацию, площадь, материал стен, этажность)	
РК, Костанайская область, г.Костанай, ул.Генерала Арстанбекова, д. 11А			
Жилой дом	А	площадь застройки 184,4 кв.м., год постройки 2004г., стены-кирпич, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Подвал	А1	площадь застройки - кв.м., год постройки 2004г., стены-ж/б блоки:	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Холодная пристройка	а	площадь застройки 7,3 кв.м., год постройки 2004г., стены-кирпич, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Вход в подвал	а1	площадь застройки 8,7 кв.м., год постройки 2004г., стены-кирпич, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Гараж	Г	площадь застройки 67,5 кв.м., год постройки 2018г., стены-пескоблок, обложенные кирпичом, камнем, кровля-металлочерепица;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Погреб	1	год постройки 2004г., стены-кирпич;	Технический паспорт от 07.12.2018г. (копия)
Оценочная стоимость строений, тенге		5 192 000	пять миллионов сто девяносто две тысячи рублей

В данной таблице указаны все надворные постройки и их характеристики, а так же документ с которого взята данная информация. Оценочная стоимость строений составляет: 5 192 000 (пять миллионов сто девяносто две тысячи рублей).

Таблица 20 – Расчёт оценочной стоимости земельного участка, здания и сооружений с округлением в рамках сравнительного подхода

Оценочная стоимость строений, рублей	5 192 000	Пять миллионов сто девяносто две тысячи рублей
Оценочная стоимость земельного участка, рублей	403 000	Четыреста три тысячи рублей
Общая оценочная стоимость объекта оценки, рублей	5 595 000	Пять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч рублей

При согласовании результатов, полученных одним или разными подходами, оценщиками используется квалиметрический метод Г.Г. Азгальдова.

Специалистами определено, что удельный вес составляет:

– затратный подход – 0,4;

– сравнительный подход – 0,6.

$$S = 5\,595\,000 \times 0,6 + 5\,482\,000 \times 0,4 = 3\,357\,000 + 2\,193\,000 = 5\,550\,000 \text{ тенге}$$

Сводная стоимость объекта незавершенного строительства показана в таблице 21.

Таблица 21 – Сводная стоимость объекта незавершенного строительства

Метод оценки	стоимость, рублей	весовой коэффициент,	стоимость, рублей
Метод сравнительного подхода	5 595 000	0,6	3 357 000
Метод затратного подхода	5 482 000	0,4	2 193 000
Метод доходного подхода	-	-	-
Итоговая рыночная стоимость объекта, рублей		1,0	5 550 000
В том числе земельного участка			403 000

Таким образом, проведенные расчеты по незавершенному строительству жилого дома, по затратному и сравнительному подходу, показали, что стоимость оцениваемого объекта незавершенного строительства жилого дома составила 5 550 000 рублей, что соответствует рыночным условиям на рынке незавершенного строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценочная деятельность Казахстана – сравнительно новое бизнес-направление, которое за период становления рынка получило широкое распространение во всех регионах страны. В настоящее время именно оценка недвижимого имущества является самым распространенным и актуальным видом оценки, что определено большим количеством этих объектов. Оценка стоимости недвижимого имущества включает определение стоимости объектов недвижимости в производственной и жилой сфере, земли, объектов незавершенного строительства.

С 2018 года в Республике Казахстан обновлена законодательная база оценочной деятельности, определившая ее дальнейшее совершенствование. Введена категория базы стоимости, законодательно закреплено применение ряда видов стоимости, предложена их классификация в соответствии с Международными стандартами оценочной деятельности, уточнены направление применения каждого из видов стоимости.

Подходы и методы оценки, используемые в оценочной деятельности, традиционны и нашли свое применение в оценке различных видов недвижимости. Законодательно также определены особенности и условия применения каждого подхода и метода в оценке объектов недвижимости и незавершенного строительства.

Оценочная деятельность в Казахстане получила свое развитие, по мнению различных исследователей, с 1995–1997 годов, когда на государственном уровне стал создаваться институт оценки. Экономисты выделяют четыре основных этапа развития оценки в государстве. Каждый из этапов направлен на развитие оценки и способствует большей согласованности оценочной деятельности Казахстана мировому опыту.

Исследование состояния оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительства проводится на материалах Независимой оценочной компании ТОО «БТК Оценка».

Компания ведет оценочную деятельность с 2008 года и стала одной из ведущих оценочных компаний на рынке Казахстана. Филиал ТОО «БТК Оценка» в городе Костанайе было зарегистрировано 13 февраля 2012 года. Важнейшими направлениями оценочной деятельности компании ТОО «БТК Оценка» является оценка многих объектов.

Для изучения особенностей оценки объектов незавершенного строительства важно дать экономическую характеристику объектов незавершенного строительства, изучить особенности терминологии в данной сфере, чтобы идентифицировать эти объекты и иметь возможность провести квалифицированную оценку. Авторы трактовок рассматриваемой терминологии работают как в сфере оценочной деятельности, так и в области проектирования, строительства и продажи строительных объектов различной степени готовности, в том числе объектов незавершенного строительства.

В соответствии с действующим законодательством подходы оценки стандартных объектов недвижимости и объектов незавершенного строительства стандартны, но оценщик должен учитывать требования законодательства, особенности рынка недвижимости и особенности оценки объектов незавершенного строительства. Основными подходами, возможными для определения стоимости объекта незавершенного строительства определены затратный и сравнительный подходы. Применение доходного подхода считается некорректным, так как объекты незавершенного строительства могут приносить доход только в перспективе.

Специалистами ТОО «БТК-Оценка» произведен расчет рыночной стоимости жилого дома, строения и сооружения с земельным участком. Цель оценки – определение рыночной стоимости данного объекта незавершенного строительства.

Для определения стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом оценщиком проведен расчет восстановительной стоимости зданий и строений методом укрупненных обобщенных показателей стоимости затратным

подходом по справочнику «Ко-Инвест».

Последовательность выполнения оценки определена Методическими рекомендациями по применению справочника. На основе проведенных расчетов возможная рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет 5079 368 рублей.

Поскольку здание расположено на земельном участке, рассчитана кадастровая стоимость земельного участка. Ставка платы взята согласно Постановления Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.11.2008 года), величина базовой ставки составила 407 рублей. Кадастровая стоимость земельного участка составляет: 403 019 рублей.

Далее определяется итоговая величина стоимости объекта с округлением. Округление результатов расчетов необходимо для корректного представления информации, так как рыночные условия не позволяют получить точные результаты вычислений. Проведенные результаты характеризуют рыночные результаты, которые могут быть изменены под влиянием различных факторов и условий рынка.

Для определения стоимости объекта оценки применяют подбор объектов аналогов и дается характеристика как оцениваемого объекта, так и аналогов. В связи с отсутствием на рынке предложений с идентичными объектами были использованы аналоги, максимально приближенные по характеристикам с оцениваемым объектом.

Для внесения корректировок применен экспертный метод расчета и внесения корректировок. Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта методом сравнительного анализа сравнительного подхода, составляет: 5 595 475 рублей.

Проведенные расчеты нуждаются в округлении, но кадастровая стоимость земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, в сравнительном подходе остается неизменной и составляет: 403 000 рублей.

При согласовании результатов, полученных одним или разными подходами, оценщиками используется квалиметрический метод Г.Г. Азгальдова. Принцип применения данного метода заключается в определении качества результата каждого подхода относительно выбранным факторам. Это позволит найти обобщенное количественное выражение степени надежности и определения текущей стоимости. Таким образом, проведенные расчеты показали, что стоимость объекта незавершенного строительства жилого дома составила 5 550 000 рублей, что соответствует рыночным условиям на рынке незавершенного строительства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об оценочной деятельности в Республике Казахстан [Электронный ресурс]/ Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI. – Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.
2. О саморегулировании [Электронный ресурс] / Закон Республики Казахстан от 12 ноября 2015 года № 390-V. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.
3. Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков [Электронный ресурс] / Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.
4. Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке [Электронный ресурс] / Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.
5. Об утверждении формы информации о деятельности палаты оценщиков и ее членов [Электронный ресурс] / Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 488. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.
6. Об утверждении Правил проведения экспертизы отчета об оценке, требований к экспертному заключению и Правил его утверждения [Электронный ресурс] / Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.
7. Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков» [Электронный ресурс] / Приказ

Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.

8. Оценка стоимости движимого имущества [Электронный ресурс] / Стандарт оценки. Приложение I к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.

9. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов [Электронный ресурс] / Стандарт оценки, Приложение 4 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.

10. Оценка бизнеса и права участия в бизнесе [Электронный ресурс] / Приложение 5 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.

11. Оценка финансовых инструментов. Стандарт оценки [Электронный ресурс] / Приложение 5 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Режим доступа: <https://online.zakon.kz/document>.

12. Абакарова, Р.Ш. Проблемы, препятствующие введению налога на недвижимость в РФ / Р.Ш.Абакарова, А.С. Набиев // Вестник Иркутского государственного технического университета.- 2016.- № 12. - С. 188–192.

13. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат, 2015. - 256 с.

14. Ардзинов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Ардзинов. - СПб.: Питер, 2013. - 324 с.

15. Ардзинов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2015. - 384 с.

16. Байковская, А.В. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности

государственно-частного партнерства / А.В. Байковская // Экономический анализ: теория и практика. - 2011. - № 46 (253). – С. 17-26.

17. Байковская, А.В. Проблемы оценки объектов незавершенного строительства в Российской Федерации: особенности применения сравнительного подхода / А.В.Байковская, Н.Н. Доможирова // Экономический анализ: теория и практика.- 2014.- № 13. - С. 59–63.

18. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т.Балабанов. - М.: Финансы и статистика, 1996. - 192 с.

19. Бекасов, Ш. Оценка стоимости недвижимости: сборник задач: Учебное пособие для ВУЗов / Ш. Бекасов. - М.: КноРус, 2010. - 260 с.

20. Белокрыс, А.М. Основы оценки стоимости недвижимости / А.М.Белокрыс, В.С. Болдырев, Т.Л.Олейник. – М.: Изд-во Международная академия оценки и консалтинга, 2009. – 256 с.

21. Беристенов, А.Т. Регулирование оценочной деятельности в Республике Казахстан / А.Т. Беристенов // Казахский агротехнический университет имени С. Сейфуллина. – Астана, 2017. – С. 136-142.

22. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, С.А Гальченко. - М.: КолосС, 2008. - 265 с.

23. Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Д.В.Виноградов. - М. - 2011.

24. Гареев, И.Ф. Особенности финансирования инвестиционных проектов на первичном рынке жилья / И.Ф.Гареев, В.Я. Орлов // Российское предпринимательство. - 2010. - № 9. Вып. 1 (166). – С. 106-111.

25. Гафиятова, Т.П. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества / Т.П.Гафиятова, О.И. Лебедева // Проблемы современной экономики.- 2014.- № 13. - С. 298-302.

26. Головкин, И.А. Арендный бизнес как способ эффективного использования объектов торговой недвижимости/ И.А. Головкин // Промышленное и гражданское строительство. – 2009.- № 3.- С. 42.

27. Горина, О.С. Налог с недвижимости по новым правилам. Кому и как считать налог / О.С. Горина // Финансовая газета. -2014. N 22. С. 10
28. Городнова, Н.В. Методический подход к учету влияния внешних факторов на стоимость объекта незавершенного строительства / Н.В.Городнова, А.В. Байковская // Экономический анализ: теория и практика, 2011. - №37 (244). – С. 15-25.
29. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н. Интерреклама, М. - 2009., С. 197
30. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости / С.В. Гриненко.- 3-е изд., стереотип.- М.: Академия, 2009.- 512 с.
31. Гришина, О.П. Кадастровая стоимость = рыночная стоимость. С какого момента применяем? / О.П. Гришина // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2014. N 15. С. 51 - 60.
32. Грязнова, А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Учебник, Изд-во «Финансы и статистика», М. - 2012.
33. Елисеев, В.М. Стандарты профессиональных оценщиков имущества [Электронный ресурс] / <https://www.zakon.kz/4568943-standarty-professionalnykh-ocenshhikov.html>
34. Епихин, Н.П. С 2015 года некоторые организации на "упрощенке" начнут платить налог на имущество / Н.П. Епихин // Урощенка. – 2009.- № 3.- С. 42..
35. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости (для бакалавров) / Е.Н. Иванова. - М.: КноРус, 2015. - 125 с.
36. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач / Е.Н. Иванова. - М.: КноРус, 2017. - 304 с.
37. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
38. Калинин, В.М. Оценка технического состояния зданий / В.М.Калинин, С.Д.Сокова .- М.: Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2010.- 144 с.

39. Касьяненко, Т. Оценка недвижимости: Учебник / Т. Касьяненко. - М.: Проспект, 2019. - 512 с.
40. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2019. - 640 с.
41. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
42. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ Инфра-М, 2013. - 288 с.
43. Курбатова, О.С. Оценка объектов незавершенного строительства. применяемые подходы / О.С.Курбатова // Студенческий: электрон. научн. журн. 2017. № 3(3). URL: <https://sibac.info/journal/student/3/72429>
44. Лобанова, Е.И. Проблемы оценки стоимости имущества для целей залога / Е.И. Лобанова // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. Т. 3. № 1. С. 231-235.
45. Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости: Научно-учебное издание / А.В. Луков, И.Л. Владимирова, В.В. Холщевников.- М.: Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2010.- 344 с.
46. Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков. - М.: АСВ, 2006. - 697 с.
47. Лукьянчикова, Е. Не всякая оценка для наследства приемлема / Е. Лукьянчикова // Промышленное и гражданское строительство.– 2014. – № 20. – С. 157.
48. Максимова, А.Г. Сравнительный анализ правового регулирования налогообложения недвижимости физических лиц в Российской Федерации и за рубежом (на примере Великобритании и Германии)/ А.Г. Максимова // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 19. – С. 157-167.

49. Медяник, Ю.В. Проблемы классификации и оценки объектов недвижимости незавершенного строительства / Ю.В. Медяник // Российское предпринимательство. – 2015. – № 19. – С. 132.

50. Мустафина, Л.Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях / Л.Р. Мустафина // Известия КГАСУ. - 2014. - № 1 (27). – С. 215-222.

51. Наназашвили, И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: Справочное пособие / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2009. - 431 с.

52. Наназашвили, И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. / И.Х. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2009. - 431 с.

53. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. - М.: Архитектура-С, 2005. - 200 с.

54. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров.- М.: Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2010.- 144 с.

55. Оспанов, С.О. Экономическое содержание оценки недвижимости в современных условиях / С.О. Оспанов. – Астана, 2017. – С. 97-107.

56. Печенкина, В. В., Проблемы налогового регулирования незавершенного строительства и пути их решения / В. В. Печенкина, Е.В. Васильченко // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. - № 2. - С. 45 - 50.

57. Полинов, А.А. Формирование экономического механизма регулирования незавершенного строительства на муниципальном уровне / А.А. Полинов. – М., - 2004. – 25 с.

58. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.

59. Руткаускас, Т.К. К вопросу управления незавершенным жилищным строительством / Т.К.Руткаускас, А.В. Сапегин // Известия УрГЭУ. - 2009. - № 4 (26). – С. 188-192.

60. Сабиров, И.С. Определение и классификация объектов недвижимости незавершенного строительства / И.С. Сабиров, Ю.В. Медяник // Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях саморегулирования. – Казань: КГАСУ, 2012. – С. 275-283.

61. Сабиров, И.С. Оценка стоимости объектов недвижимости незавершенных строительством в условиях экономического кризиса / И.С. Сабиров // Инновации, наука и образование XXI века. – Саратов: СГАУ, 2010. – С. 234-238.

62. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов. - М.: Academia, 2018. - 40 с.

63. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции: Учебник / А.В. Севостьянов. - М.: Академия, 2013. - 288 с.

64. Сергеев, А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков / А.С.Сергеев // Управление в кредитной организации. 2014. N 2. С. 83 - 90

65. Симионова, Н.Е. Методы анализа рынка недвижимости для целей оценки / Н.Е. Симионова // Вестник УГАЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 2 (12). С. 84-87.

66. Симионова, Н.Е. Проблемы оценки незавершенного строительства / Н.Е. Симионова // Инженерный вестник Дона. - 2012. - № 3 (21). – С. 778-783.

67. Симионова, Н.Е., Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: учебное пособие / Н.Е.Симионова. - М. – 2006. – 448 с.

68. Слуцкий, А.А. Оценка для кредитования: сущность, проблемы и пути их решения // Имущественные отношения в РФ. 2012. №2. С.41-53.

69. Смышляев, Д.В. Особенности правового положения объектов незавершенного строительства / Д.В. Смышляев // Актуальные проблемы гражданского права. – М., 2000. – С. 90 - 96.

70. Сыздыкова, Э.Ж. Определение понятия объекта незавершенного строительства в целях его экономической оценки / Э.Ж. Сыздыкова, А.К.

Атабаева // Карагандинский государственный университет им. Е.А. Букетова. – Караганда, 2017. – С.124-131.

71. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. - СПб.: СПбГТУ, 2007. - 247 с.

72. Тарасова, Л.А. Проблемы определения залоговой стоимости имущества / Л.А.Тарасова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2012. № 9. С. 70-75.

73. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - М.: Юнити, 2015. - 591 с.

74. Токарева, Е.Н. Особенности определения стоимости объектов незавершенного строительства / Е.Н.Токарева, В.В. Ролич // Промышленное и гражданское строительство. – 2016.- № 3.- С. 42..

75. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.

76. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2018. - 176 с.

77. Фокина, О.М. Оценка недвижимости: Учебник / О.М. Фокина. - М.: Финансы и статистика, 2010. - 560 с.

78. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж.Фридман. Изд-во «Дело», М. - 2007.

79. Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов-на-Дону.- Феникс. 2007. – 315 с.

80. Шуленбаева, Г.Р. Основные тенденции развития оценочной деятельности в республике Казахстан / Г.Р. Шуленбаева // Актуальные вопросы экономических наук и современного менеджмента. – Новосибирск: СибАК, 2018. – С. 54-58.

81. Эккерт, Д. К. Оценка земельной собственности. / Д. К. Эккерт. - Красногорск: Красная гора, 1993. - 61 с.

82. Экономика строительства : учебник / под общей ред. И.С. Степанова. - 3-е изд., доп. и перераб. - М. : Юрайт-Издат, 2007. - 620 с.

83. Яськова, Н.Ю. Незавершенное строительство и виртуальный экономический рост / Н.Ю.Яськова, И.М.Сергеев, А.А. Полинов // Экономика строительства. - 2004. - № 8. – С. 2-13.

ПРИЛОЖЕНИЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ А

Техническая характеристика здания и объекта аналога. Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта аналога

Таблица А.1 – Жилой дом Лит А

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	г.Алматы	г. Астана
2	Код здания - аналога	Жилой дом Лит А	kzЖЗ.02.002.0537
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб.м	1 236,0	от 680 до 810
	- площадь объекта, кв.м.	274,1	от 251 до 300
	- год постройки	2004	
	- количество этажей	2	1
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	
5	Преобладающий материал:		
	- фундамент	ж/б блоки	железобетон
	- каркас	кирпич	кирпич
	- стен	кирпич	кирпич
	- перекрытия	ж/б плиты	железобетон
	- заполнения оконных проемов	деревянные	
	- заполнения дверных проемов	отсутствуют	
	- кровли	металлочерепица	

	- полов	бетон	
	- отделка потолков	отсутствует	
	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	
	- наружная отделка	отсутствует	
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	2,5	2,5
9	Район сейсмичности	7	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:		
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	нет	+
	- водоснабжение и канализация	нет	+
	- электроснабжение и освещение	нет	+
	- слаботочные системы	нет	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	нет	+
11	Физический износ, %	20%	
	Функциональное устаревание, %	0%	
	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%	
12	Класс качества объекта (deluxe, premium, standard, econom)	Standart	Premuim

Таблица А.2 – Подвал Лит А1

Продолжение приложения А

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	г.Алматы	г. Астана
2	Код здания - аналога	Подвал Лит А1	БЗ.08.008.0004
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб.м	646,0	
	- площадь объекта, кв.м.	141,9	-
	- год постройки	2 004,0	
	- количество этажей	1,0	1
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4,0	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:		
	- фундамент	ж/б блоки	бутовый
	- каркас	ж/б блоки	-
	- стен	ж/б блоки	железобетон
	- перекрытия	жб/плиты	деревянные
	- заполнения оконных проемов	деревянные	окна с двойными глухими переплетами
	- заполнения дверных проемов	отсутствуют	двери простые в наконечник
	- кровли	-	асбоцементные листы по обрешетке
	- полов	бетон	цементные
	- отделка потолков	отсутствует	штукатурка, окраска известковая
	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	штукатурка, окраска, известковая

Окончание таблицы А.2

Продолжение приложения А

	- наружная отделка	отсутствует	
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-3
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	2,5	2,5
9	Район сейсмичности	7	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:		
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	нет	-
	- водоснабжение и канализация	нет	-
	- электроснабжение и освещение	нет	+
	- слаботочные системы	нет	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	нет	нет
11	Физический износ, %	20%	
	Функциональное устаревание, %	0%	
	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%	
12	Класс качества объекта (deluxe, premium, standard, econom)	Standart	Econom

Таблица А.3 – Холодная пристройка Лит а

Продолжение приложения А

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	г.Астана	г. Астана
2	Код здания - аналога	Холодная пристройка Лит а	БЗ.08.005.0008
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб.м	24	-
	- площадь объекта, кв.м.	7	-
	- год постройки	2004	
	- количество этажей	1	1
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	6	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:		
	- фундамент	ж/б блоки	кирпич
	- каркас	кирпич	кирпич
	- стен	кирпич	кирпич
	- перекрытия	деревянные	деревянные
	- заполнения оконных проемов	деревянные	одинарные створные
	- заполнения дверных проемов	отсутствуют	филенчатые
	- кровли	металлочерепица	асбоцементные листы по обрешетке
	- полов	бетон	дощатые по лагам, окрашенные
	- отделка потолков	отсутствует	штукатурка, масляная окраска
	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	штукатурка, масляная окраска
	- наружная отделка	отсутствует	штукатурка, масляная окраска

6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-2
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	3	2,5
9	Район сейсмичности	7	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	0	
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	нет	-
	- водоснабжение и канализация	нет	-
	- электроснабжение и освещение	нет	+
	- слаботочные системы	нет	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	нет	нет
11	Физический износ, %	20%	
	Функциональное устаревание, %	0%	
	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%	
12	Класс качества объекта (deluxe, premium, standard, econom)	Standart	Econom

Таблица А.4 – Вход в подвал Лит а1

Продолжение приложения А

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	г.Астана	г. Астана
2	Код здания - аналога	Вход в подвал Лит а1	БЗ.08.005.0008
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:	0	
	- строительный объем, куб.м	14	-
	- площадь объекта, кв.м.	9	-
	- год постройки	2004	
	- количество этажей	1	1
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	7	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:	0	
	- фундамент	ж/б блоки	кирпич
	- каркас	кирпич	кирпич
	- стен	кирпич	кирпич
	- перекрытия	деревянные	деревянные
	- заполнения оконных проемов	деревянные	одинарные створные
	- заполнения дверных проемов	отсутствуют	филенчатые
	- кровли	металлочерепица	асбоцементные листы по обрешетке
	- полов	бетон	дощатые по лагам, окрашенные
	- отделка потолков	отсутствует	штукатурка, масляная окраска
	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	штукатурка, масляная окраска
	- наружная отделка	отсутствует	штукатурка, масляная окраска

6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-2
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	3	2,5
9	Район сейсмичности	7	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	0	
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	нет	-
	- водоснабжение и канализация	нет	-
	- электроснабжение и освещение	нет	+
	- слаботочные системы	нет	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	нет	нет
11	Физический износ, %	20%	
	Функциональное устаревание, %	0%	
	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%	
12	Класс качества объекта (deluxe, premium, standard, econom)	Standart	Econom

Таблица А.5 – Гараж Лит Г

Продолжение приложения А

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	г.Астана	г. Астана
2	Код здания - аналога	Гараж Лит Г	БЗ.02.003.0004
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:	0	
	- строительный объем, куб.м	199	-
	- площадь объекта, кв.м.	67,50	-
	- год постройки	2018	
	- количество этажей	1	1
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	7	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:		
	- фундамент	блоки	-
	- каркас	пескоблок	-
	- стен	пескоблок	-
	- перекрытия	деревянные	-
	- заполнения оконных проемов	деревянные	-
	- заполнения дверных проемов	отсутствуют	-
	- кровли	металлочерепица	-
	- полов	бетон	-
	- отделка потолков	отсутствует	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	-
	- наружная отделка	отсутствует	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-2	КС-2
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	3	2,5
9	Район сейсмичности	7	6

10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	0	
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	нет	-
	- водоснабжение и канализация	нет	-
	- электроснабжение и освещение	нет	+
	- слаботочные системы	нет	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	нет	нет
11	Физический износ, %	5%	
	Функциональное устаревание, %	0%	
	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%	
12	Класскачестваобъекта (deluxe, premium, standard, econom)	Standart	Econom

Таблица А.6 – Погреб Лит I

Продолжение приложения А

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	г.Астана	г. Астана
2	Код здания - аналога	Погреб Лит I	БЗ.08.004.0001
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб.м	16	-
	- площадь объекта, кв.м.	-	-
	- год постройки	2004	
	- количество этажей	1	1
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	7	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:	0	
	- фундамент	-	бутовый
	- каркас	-	кирпич
	- стен	кирпич	кирпич
	- перекрытия	-	кирпич
	- заполнения оконных проемов	-	одинарные створные
	- заполнения дверных проемов	-	филенчатые
	- кровли	-	асбоцементные листы по обрешетке
	- полов	бетон	грунтовые
	- отделка потолков	отсутствует	-

	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	-
	- наружная отделка	отсутствует	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	3	2,5
9	Район сейсмичности	7	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	0	
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	нет	-
	- водоснабжение и канализация	нет	-
	- электроснабжение и освещение	нет	-
	- слаботочные системы	нет	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	нет	нет
11	Физический износ, %	20%	
	Функциональное устаревание, %	0%	
	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%	
12	Класс качества объекта (deluxe, premium, standard, econom)	Econom	Econom

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Расчет стоимости оцениваемого объекта с применением данных справочника

Ко-инвест 2014

Таблица Б.1 – Жилой дом Лит А

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, рублей	$C_{c1} =$	39 178,30
2	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{cn1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{oc1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-863
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$Dc_{фун.2} =$	0,00
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0,00
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0,00
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0,00
	- полов	$DC_{пол.1} =$	-1815,80
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	-5253,40
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	-3590,20
	- прочие конструкции	$DC_{пр.1} =$	0,00
	- инженерного обеспечения	$DC_{пр.1} =$	-8468,90
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	-19991,54
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объемах здания (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,040
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000

	-на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{\text{рег.эк1}} =$	0,805
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{\text{зон.эк1}} =$	1,000
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{\text{инф1}} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,84
6	Скорректированный показатель стоимости	$Sk1 = (Cc1 + \Sigma DS1) \times K1$	16 063,16
7	Площадь оцениваемого объекта, кв.м.	$Voб =$	274,1
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{\text{ндс}} =$	1,12
9	Коэффициент, учитывающий стоимость кредита	$K_{\text{кр}} =$	1,0
10	Восстановительная стоимость, руб.	$RV =$	4 931 260
11	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{\text{пр}} =$	1,00
12	Полная восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	4 931 260
13	Физический износ, %		20%
	Функциональное устаревание, %		0%
	Внешнее (экономическое) устаревание, %		0%
	Износ, рублей	$W_{\text{н}} =$	986 252
	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, рублей		3 945 008

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, рублей	$C_{c1} =$	7 106,60
2	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{cn1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{oc1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-156
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$Dc_{фун.2} =$	0,00
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0,00
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0,00
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0,00
	- полов	$DC_{пол.1} =$	-426,30
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	-213,10
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	-213,10
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	0,00
	- лестницы, балконы, лоджии	$DC_{пр.1} =$	-213,10
	- коммуникации	$DC_{пр.1} =$	-71,05
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	-1292,99
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объемах здания (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,040
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	-на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.эк1} =$	0,805
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.эк1} =$	1,000

	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,84
6	Скорректированный показатель стоимости	$Cк1 = (Cс1 + \Sigma DS1) \times K1$	4 867,15
7	Площадь оцениваемого объекта, кв.м.	$V_{об} =$	141,9
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Коэффициент, учитывающий стоимость кредита	$K_{кр} =$	1,0
10	Восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	773 527
11	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{пр} =$	1,00
12	Полная восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	773 527
13	Физический износ, %		20%
	Физический износ, %		0%
	Функциональное устаревание, %		0%
	Износ, рублей	$W_{н} =$	154 705
	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, рублей		618 822

Таблица Б.3 – Холодная пристройка Лит а

Продолжение приложения Б

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, рублей	$C_{c1} =$	7 528,36
2	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{cn1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{oc1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-316
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$D_{сфун.2} =$	0,00
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0,00
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0,00
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0,00
	- полов	$DC_{пол.1} =$	-903,40
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	-451,69
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	-602,27
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	-301,13
	- лестницы, балконы, лоджии	$DC_{лр.1} =$	0,00
	- коммуникации	$DC_{кп.1} =$	-150,51
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	-2725,19
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объёмах здания (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,040
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	-на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.эк1} =$	0,805
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.эк1} =$	1,000

	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,84
6	Скорректированный показатель стоимости	$Cк1 = (Cс1 + \Sigma DS1) \times K1$	4 021,21
7	Площадь оцениваемого объекта, тенге	$V_{об} =$	7,3
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Коэффициент, учитывающий стоимость кредита	$K_{кр} =$	1,0
10	Восстановительная стоимость, рубл	$RV =$	32 877
11	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{пр} =$	1,00
12	Полная восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	32 877
13	Физический износ, %		20%
	Функциональное устаревание, %		0%
	Внешнее (экономическое) устаревание, %		0%
	Износ, рублей	$W_{н} =$	6 575
	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, рублей		26 302

Таблица Б.4 – Вход в подвал Лит а1

Продолжение приложения Б

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, рублей	$C_{с1} =$	7 528,30
2	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{сн1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{ос1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-316
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$D_{сфун.2} =$	0,00
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0,00
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0,00
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0,00
	- полов	$DC_{пол.1} =$	-903,40
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	-451,69
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	-602,20
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	-301,10
	- лестницы, балконы, лоджии	$DC_{лр.1} =$	0,00
	- коммуникации	$DC_{пр.1} =$	-150,50
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	-2725,08
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объемах здания (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,040
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	-на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.эк1} =$	0,805
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.эк1} =$	1,000

	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,84
6	Скорректированный показатель стоимости	$C_{к1} = (C_{с1} + \Sigma DS1) \times K1$	4 021,26
7	Площадь оцениваемого объекта, рублей	$V_{об} =$	8,7
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Коэффициент, учитывающий стоимость кредита	$K_{кр} =$	1,0
10	Восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	39 183
11	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{пр} =$	1,00
12	Полная восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	39 183
13	Физический износ, %		20%
	Функциональное устаревание, %		0%
	Внешнее (экономическое) устаревание, %		0%
	Износ, рублей	$W_{н} =$	7 837
	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, рублей		31 346

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, рублей	$C_{с1} =$	6 413,08
2	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{сн1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{ос1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	0
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$D_{сфун.2} =$	0,00
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0,00
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0,00
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0,00
	- полов	$DC_{пол.1} =$	0,00
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	0,00
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	0,00
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	0,00
	- лестницы, балконы, лоджии	$DC_{лр.1} =$	0,00
	- коммуникации	$DC_{км.1} =$	0,00
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	0,00
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объемах здания (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,040
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	-на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.эк1} =$	0,805
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.эк1} =$	1,000

	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,84
6	Скорректированный показатель стоимости	$C_{к1} = (C_{с1} + \Sigma DS1) \times K1$	5 369,03
7	Площадь оцениваемого объекта, рублей	$V_{об} =$	67,5
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Коэффициент, учитывающий стоимость кредита	$K_{кр} =$	1,0
10	Восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	405 899
11	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{пр} =$	1,10
12	Полная восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	446 489
13	Физический износ, %		5%
	Функциональное устаревание, %		0%
	Внешнее (экономическое) устаревание, %		0%
	Износ, рублей	$W_{н} =$	22 324
	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, рублей		424 164

Таблица Б.6 – Погреб Лит I

Продолжение приложения Б

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, рублей	$C_{c1} =$	22 480,06
2	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 сооружение (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{cn1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{oc1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	0
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$D_{сфун.2} =$	0,00
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0,00
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0,00
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0,00
	- полов	$DC_{пол.1} =$	0,00
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	0,00
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	0,00
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	0,00
	- лестницы, балконы, лоджии	$DC_{пр.1} =$	0,00
	- коммуникации	$DC_{пр.1} =$	0,00
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	0,00
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объёмах здания (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1, сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,040
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	-на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.эк1} =$	0,805
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.эк1} =$	1,000

Окончание таблицы Б.6

Продолжение приложения Б

	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,84
6	Скорректированный показатель стоимости	$C_{к1} = (C_{с1} + \sum DS1) \times K1$	18 820,31
7	Количество сооружений	$V_{об} =$	1,0
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Коэффициент, учитывающий стоимость кредита	$K_{кр} =$	1,0
10	Восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	21 079
11	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{пр} =$	1,00
12	Полная восстановительная стоимость, рублей	$RV =$	21 079
13	Физический износ, %		20%
	Функциональное устаревание, %		0%
	Внешнее (экономическое) устаревание, %		0%
	Износ, рублей	$W_{н} =$	4 216
	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, рублей		16 863

ПРИЛОЖЕНИЕ В
Вид при реализации





ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Местоположение объекта оценки на карте

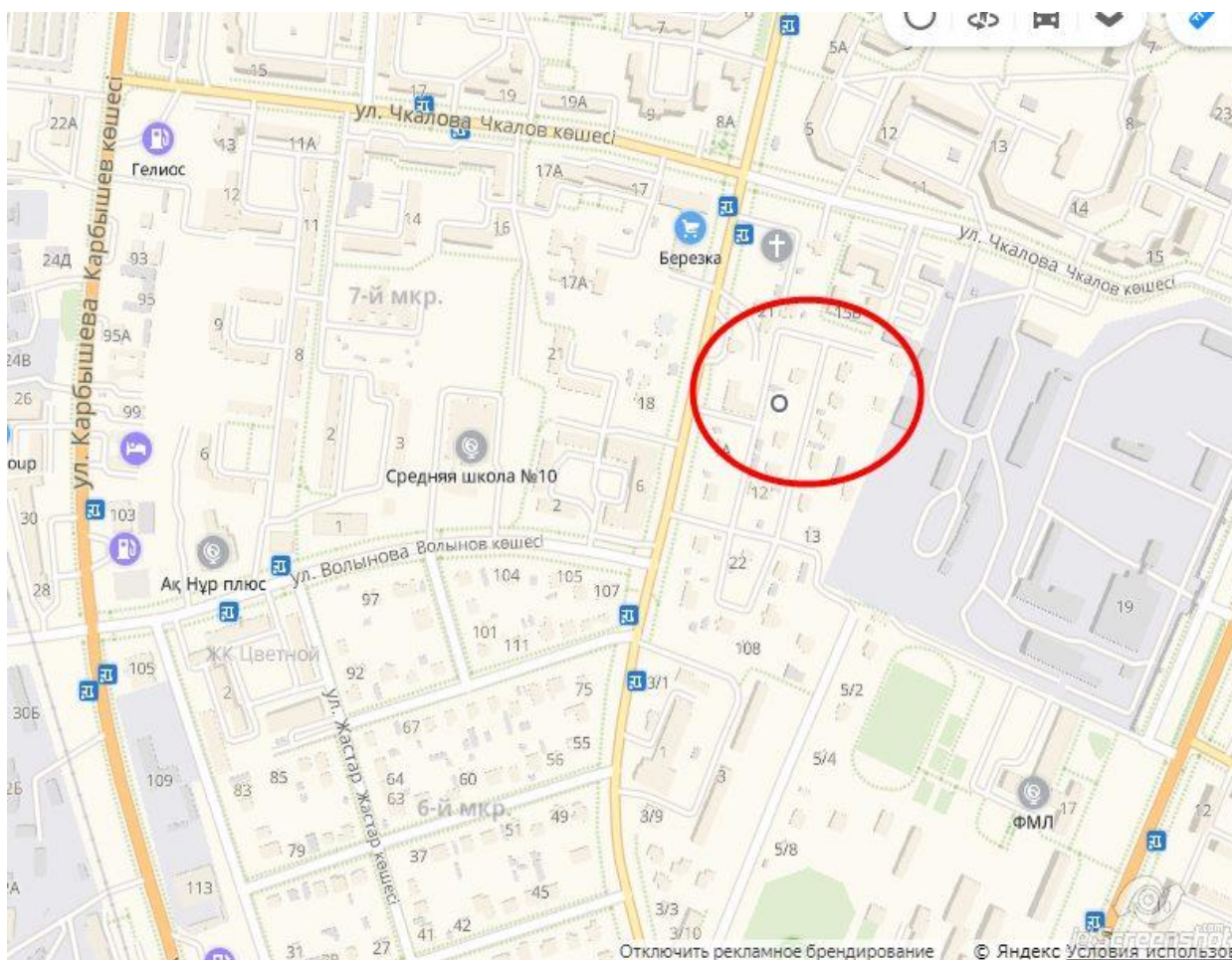


Рисунок 1 - Местоположение объекта оценки на карте