

ОПИСАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ В ЕДИНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ПРИОБРЕТЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ США («ЖЁЛТАЯ КНИГА»)

*СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Заместитель председателя комитета
по научным и методологическим вопросам
в оценочной деятельности
Союза саморегулируемых организаций оценщиков
(Национальное объединение)*

Введение

Как указано в оригинале

Единые стандарты оценки при федеральных приобретениях земель¹ были разработаны, пересмотрены, одобрены и обнародованы от имени Межведомственной конференции по приобретению земель.

Конференция несет единоличную ответственность за содержание Стандартов.

Фонд оценки оказал редакторскую и техническую помощь в разработке Стандартов, но не берет на себя никакой ответственности за содержание Стандартов.

Фонд оценки опубликовал Единые стандарты оценки для приобретения федеральных земель от имени Конференции и в сотрудничестве с Министерством юстиции Соединенных Штатов.

Стандарты содержат «эссенцию» из накопленного профессией оценки опыта, а также опыт восприятия оценок американскими судами на протяжении не менее 100 лет.

Как будет видно из нижеследующего, эти стандарты формируют сильную позицию, дисциплинирующую процесс оценки и исключаящую целый ряд «вольностей» в применении методологии оценки, имеющие место в оценках для иных целей.

Как нам представляется, что эту позицию следует занимать во всех без исключения оценках, за исключением некоторых особых, исключительных случаях.

Оценка земли

Подход Сравнения Продаж.

Оценщик должен составить заключение о стоимости земельного участка для его наиболее эффективного использования, как если бы он был свободен и доступен для такого использования. При этом мнение оценщика о стоимости должно подкрепляться подтвержденными продажами сопоставимых или почти сопоставимых земель, имеющих сходное наиболее эффективное использование.

¹ Interagency Land Acquisition Conference (2016), Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, Provided the USA Appraisal Foundation

Различия должны быть взвешены и учтены для определения того, как они указывают на стоимость объекта земельного участка.

Параметры сравнения включают

- передаваемые права собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- рыночные условия,
- местоположение и
- физические характеристики.

Оценщик должен получить адекватную информацию о каждой использованной сопоставимой продаже и провести сравнительный анализ для формирования обоснованного мнения о рыночной стоимости объекта недвижимости как о незанятом.

Метод девелопмента земельного участка.

В России этот метод известен как метод предполагаемого использования. Необходимо отметить, что в США использование этого метода обычно ограничено оценкой крупных участков земли, которые подлежат размежеванию и продаже в виде менее крупных участков (в розницу).

Когда наиболее эффективное использование крупного земельного участка заключается в его разделении при отсутствии сопоставимых продаж может быть уместно прибегнуть к методу девелопмента с учетом стоимости земли, если доступны адекватные рыночные и/или технические данные для надежной оценки стоимости недвижимости.

Существенно, что отношение американских судов к использованию этого метода негативное, вследствие чего суды допускают его применение только в исключительных, безвыходных ситуациях оценки.

Однако,

Этот метод оценки стоимости земли также может быть использован для проверки заключения оценщика о наиболее эффективном использовании и для сверки с указанной стоимостью земли, полученной с использованием сопоставимых продаж, когда данные о продажах ограничены.

Однако этот подход к оценке является сложным, часто требует помощи других экспертов - консультантов по маркетингу и технико-экономическому обоснованию, специалистов по планированию землепользования, инженеров - строителей и подрядчиков - и всегда требует значительного объема исследований, анализа и подтверждающей документации.

Применяя этот метод, оценщики должны иметь в виду, что имущество должно оцениваться в его нынешнем состоянии. Следовательно, необходимо учитывать временной лаг, который обычно необходим между датой оценки и прогнозируемой датой, когда разделённые участки станут пригодными для продажи.

Этот временной интервал должен предусматривать время, необходимое для получения всех разрешений на землепользование и согласований, а также время, необходимое для физического строительства инфраструктуры, которая потребуется для преобразования земли в товарные участки.

Особо отмечается, что

Одним из наиболее важных факторов при применении этого метода является, конечно, выбор соответствующей ставки дисконтирования, которая будет применяться к потокам дохода, генерируемым девелопментом. Эта ставка дисконтирования должна быть получена из прямых рыночных данных и, по возможности, поддерживаться ими.

Оценка земли в аренде

В тех редких случаях, когда оцениваемое имущество находится в долгосрочной аренде, оценщик должен проанализировать договор аренды и определить, целесообразно ли использовать прямую капитализацию арендной платы за землю, чтобы составить мнение о рыночной стоимости земли.

Оценщик должен идентифицировать сопоставимые объекты недвижимости в районе, на которые распространяются аналогичные договоры аренды земли, чтобы гарантировать, что арендная плата за землю является рыночной арендной платой, а также адекватные рыночные данные для обоснования выбора ставки капитализации. Эта процедура должна использоваться для обоснования стоимости земли, полученной с помощью подхода сравнения продаж, а не как единственный метод, используемый для формирования мнения о рыночной стоимости.

Подход Сравнения Продаж

Подход сравнения продаж обычно является предпочтительным методом оценки имущества, приобретаемого в соответствии с этими стандартами.

*Подход сравнения продаж - это систематическая процедура, при которой оценщики изучают рынок продаж объектов недвижимости с тем же самым наиболее эффективным использованием, что и объект оценки, **которые находятся как можно ближе по локации и времени.***

Каждая продажа проверяется, чтобы убедиться в том, что информация является точной и продажа является рыночной сделкой.

Каждая продажа корректируется на элементы отличия от объекта оценки, и результирующий массив данных о продажах согласовывается с окончательным мнением о рыночной стоимости.

Анализ продаж должен проводиться с использованием рыночной производной единицы сравнения, такой как цена за акр, цена за квадратный фут.

На некоторых рынках участники рынка могут использовать более одной единицы сравнения. В этом случае для поддержания последовательности следует проявлять осторожность.

Более ранние продажи объекта оценки.

Так как любая недавняя и непринужденная продажа объекта оценки может быть лучшим доказательством ее стоимости, любая такая продажа рассматривается как сопоставимая продажа.

Каждая такая продажа должна быть проанализирована также, как и любая другая сопоставимая продажа, после чего оценщик должен придать ей соответствующий вес при формировании окончательного мнения о рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценщик должен проверить последнюю продажу объекта недвижимости у сторонам сделки, чтобы убедиться, что продажа дает указание на рыночную стоимость.

Отбор и проверка продаж.

*При выборе сопоставимых продаж, которые будут использоваться при оценке объекта оценки, **принципиально важно, чтобы все продажи имели такое же экономическое наиболее эффективное использование, как и объект оценки, и чтобы наибольший вес придавался объектам, наиболее сопоставимым с объектом оценки.***

В этой связи оценщики должны учитывать, что при оценке имущества с наиболее эффективным использованием, которое потребует резонирования или расширения разрешения использования, продажа аналогичного имущества может потребовать тщательного анализа и корректировки, прежде чем его можно будет считать экономически сопоставимым.

Все используемые сопоставимые продажи должны быть подтверждены покупателем, продавцом, брокером или другим лицом, знающим цену, условия и условия продажи

*Эти стандарты требуют, чтобы проверка продаж проводилась компетентным и надежным персоналом, а **если дело доходит до суда, продажи должны быть лично проверены оценщиком, который будет давать показания.***

Однако оценщики должны признать, что некоторые агентства могут требовать в своих договорах об оценке, чтобы первоначальная проверка проводилась оценщиком, который подпишет отчет об оценке.

Если сопоставимая продажа имеет сомнительный характер и / или допустимость (например, продажа государственному органу), необходимо проявлять особую осторожность при проверке обстоятельств продажи (см. ниже).

Оценщик должен собрать достаточную информацию о каждой сделке продажи для поддержки детального анализа в процессе корректировки.

В большинстве случаев это будет включать в себя физический осмотр каждого имущества, выбранного в качестве сопоставимой продажи.

Если оценка готовится для Министерства юстиции, то требуется физическая проверка каждой продажи, выбранной в качестве сопоставимой.

Оценщик должен собрать и проанализировать недавнюю историю продаж объектов недвижимости, выбранных в качестве сопоставимых продаж. Эта информация может быть полезна при анализе тенденций на рынке и оценке влияния государственного проекта на рыночную стоимость после приобретения.

Процесс Корректировки

Сравнение сделок купли-продажи с объектом оценки является сущностью подхода сравнения продаж.

Основными элементами сравнения, подлежащими рассмотрению, признаются²:

- *Передаваемые права собственности*
- *Условия финансирования*
- *Условия продажи*
- *Расходы, произведенные сразу после покупки*
- *Рыночные условия (исторически называемые корректировки на время или дату продажи)*
- *Местоположение*
- *Физические характеристики*
- *Экономические характеристики*
- *Правовые характеристики (землепользование, зонирование)*
- *Не связанные с недвижимостью компоненты стоимости, включенные в стоимость продажи недвижимости.*

Для того, чтобы получить представление о рыночной стоимости объекта недвижимости, сопоставимые продажи должны быть скорректированы с помощью количественного и / или качественного анализа, в зависимости от имеющихся рыночных данных. При этом:

- количественные корректировки должны производиться всякий раз, когда имеются достаточные рыночные данные для обоснования корректировки в долларах или процентных суммах.
- качественные корректировки (понижающие, повышающие) могут быть сделаны, когда рыночных данных для обоснования надежных количественных корректировок недостаточно.

*Как количественные, так и качественные корректировки имеют свои сильные и слабые стороны — и те и другие могут вводить в заблуждение и быть ненадежными без тщательной поддержки. **Без адекватных рыночных данных кажущаяся точность количественных корректировок может создать ложное ощущение точности.** Точно так же без тщательного объяснения каждого элемента сравнения для каждой продажи качественные корректировки могут исказить ключевые аспекты анализа оценщика.*

Количественные и качественные корректировки не являются взаимоисключающими методологиями: поскольку один фактор корректировки не может быть количественно определен рыночными данными, это не означает, что все корректировки объекта продажи должны быть качественными.

Все факторы, которые могут быть надежно количественно оценены, должны быть соответствующим образом скорректированы. При использовании количественных корректировок оценщики должны признать, что не все факторы подходят для процентных корректировок.

Процентные и абсолютные корректировки могут и часто должны быть объединены.

² Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate 403-37 (14th ed. 2013) (обсуждение элементов сравнения).

Например, может быть уместной процентная корректировка на рыночные условия (время), но поправка на тот факт, что объект оценки находится в 300 футах от канализационного соединения и все сопоставимые продажи связаны с канализацией, часто должна быть сделана в единовременной сумме в долларах, чтобы отразить затраты на устранение сравнительного дефицита объекта недвижимости.

Если бы процентная корректировка применялась к цене за единицу (например, за акр, за квадратный фут) каждого сопоставимого объекта, то корректировка для каждого из сопоставимых объектов варьировалась бы в зависимости от цены за единицу сопоставимого объекта и могла бы не иметь никакого отношения к затратам на устранение дефицита объекта.

Каждая корректировка должна быть тщательно проанализирована, чтобы определить, уместна ли процентная или абсолютная корректировка.

Когда используются как количественные, так и качественные корректировки, все количественные корректировки должны быть сделаны в первую очередь.

Когда оценщикам приходится прибегать к качественным корректировкам, обычно требуется более подробное описание аргументации оценщика.

Эта методология может также потребовать представления большего числа сопоставимых продаж для выработки надежного мнения о стоимости.

Вне зависимости от типа применяемых корректировок – количественные или качественные - очень важно, чтобы оценщик конкретно указывал, является ли каждая сопоставимая продажа в целом лучше или хуже оцениваемого объекта.

Используемые сопоставимые продажи должны включать как продажи, которые в целом превосходят, так и в целом уступают оцениваемому объекту, а не просто демонстрировать, что имущество стоит больше (если все продажи уступают объекту недвижимости) или меньше определенной суммы (если все продажи превосходят объект недвижимости).

В практике американской оценки такой подход именуется «брекетингом» (заключением в скобки)

Определение рыночной стоимости, используемое в обсуждаемых стандартах, требует, чтобы мнение о стоимости было производится в денежном выражении или его эквиваленте. Поэтому оценщик должен провести тщательное исследование для определения финансовых условий каждой сопоставимой продажи.

При сравнении продажи с объектом оценки оценщик должен проанализировать и внести соответствующие корректировки в цену любой сопоставимой продажи, которая включала благоприятные или неблагоприятные условия финансирования на дату продажи. Такая корректировка должна отражать разницу между тем, за что сопоставимый продан с благоприятным или неблагоприятным финансированием, и ценой, по которой он был бы продан, продали за наличные или их эквивалент.

Хотя денежная эквивалентность благоприятного или неблагоприятного финансирования может быть оценена путем дисконтирования договорных условий по текущим рыночным ставкам или ставкам доходности для одного и того же типа имущества и срока кредита в течение ожидаемого периода владения имуществом,

... предпочтительным методом оценки надлежащей корректировки денежной эквивалентности является анализ фактических рыночных данных, если такие данные имеются.

При выработке окончательного мнения о рыночной стоимости с помощью метода сравнения продаж оценщик следует учитывать сравнительный вес, придаваемый каждой сопоставимой продаже, независимо от того, используются ли количественные или качественные корректировки или их комбинация.

Продажи, Требующие Особой Проверки.

Определенные виды продаж могут использоваться только при определенных обстоятельствах или в ограниченных целях при оценке для федеральных приобретений.

В результате, эти продажи (см. таблицу ниже) требуют особой проверки, чтобы убедиться, что мнение оценщика не отражает каких-либо юридически неправомерных соображений.

Продажи государственным структурам.	Поскольку продажи государственным структурам обычно связаны с нерыночными соображениями, продажи правительству должны особо рассматриваться оценщиками как подозрительные при оценке федеральных приобретений. Продажи государству могут использоваться в качестве сопоставимых продаж, только если имеется такая скудость частных рыночных данных, которая делает надежную оценку рыночной стоимости невозможной без использования государственных закупок. Типы проводимых сделок и земель, приобретаемых правительствами, часто уникальны.
Продажи экологическим или другим общественным организациям.	Продажи экологическим или другим организациям, представляющим общественные интересы, также склонны отражать нерыночные соображения. В результате эти операции подвергаются тем же чрезвычайным мерам проверки, что и продажи государственным структурам.
Непредвиденные Продажи	Потенциально сопоставимые продажи недвижимости с наиболее эффективным и наилучшим использованием, требующие приобретения зонирования или разрешения на землепользование, также должны быть проверены и обработаны с большой осторожностью. Продажа такой недвижимости на частном рынке обычно осуществляется в форме первичных опционов или непредвиденных продаж, причем непредвиденными обстоятельствами являются способность покупателя обеспечить необходимое зонирование или разрешение на девелопмент недвижимости для ее наиболее эффективного и наилучшего использования. Если в резонировании или разрешении отказано, то непредвиденные обстоятельства не выполняются и продажа не закрывается (или опцион не исполняется). Поэтому, когда такие продажи завершаются, они отражают цену недвижимости, уже перезонированной или разрешенной для развития с целью ее наиболее эффективного и наилучшего использования.
Подробнее см. оригинал	

Затратный Подход

В затратном подходе для того, чтобы получить стоимость недвижимости рыночная стоимость свободной земли добавляется к затратам воспроизводства или замещения (вкладу) улучшений с учётом износов.

Стоимость земли, свободной и подлежащей улучшению, как правило, определяется методом сравнения продаж земли (см. выше).

Оценка затрат воспроизводства или замещения улучшений основана на текущей местной рыночной стоимости рабочей силы и материалов для строительства улучшений.

Все формы обесценения вычитаются из затрат нового объекта (см. ниже).

Такой подход к оценке стоимости наиболее полезен при определении стоимости объекта недвижимости, в котором улучшения являются новыми (а фактические затраты известны) и нет признаков износа.

Затратный подход также используется для проверки мнения о рыночной стоимости, определённой методом сравнения продаж, и для оценки высокоэффективных объектов недвижимости без известных сопоставимых продаж.

В случае недвижимости специального назначения (также упоминается как недвижимость специального назначения или недвижимость с ограниченным рынком), которая, как правило, не покупается и не продается, иногда приходится прибегать к затратам воспроизводства за вычетом обесценения из-за отсутствия какого-либо более надежного метода определения рыночной стоимости.

Если используется затратный подход, то все формы износа - физический износ, функциональное устаревание и внешнее (или экономическое) устаревание - должны быть точно отражены и вычтены из стоимости воспроизводства или замещения до того, как стоимость земли и стоимость сопутствующих улучшений будут сложены вместе, чтобы получить показатель рыночной стоимости с помощью затратного подхода.

Всякий раз, когда используется затратный подход и можно определить, в какое время и по какой цене были произведены улучшения, тенденция к росту или снижению таких первоначальных затрат становится важной частью анализа.

Критические элементы затратного подхода

При формировании мнения о рыночной стоимости с помощью затратного подхода оценщик должен учитывать критические элементы, которые должны быть хорошо подкреплены рыночными данными: затраты на воспроизводство и замещение, износы и предпринимательскую прибыль.

Затраты на воспроизводство и замещение.

Оценщик должен понимать различие между затратами воспроизводства и затратами замещения.

- затраты воспроизводства - это текущая стоимость воспроизводства улучшения в виде точной копии;
- затраты замещения - это текущая стоимость замены улучшения на улучшение, имеющее равную полезность.

Если применяется затратный подход, оценщик может использовать либо метод затрат воспроизводства, либо метод затрат восстановления, но должен учитывать все формы обесценения, соответствующие конкретному выбранному методу.

Хотя в стандартах об этом не указано, но, как известно из других источников, **разница между затратами воспроизводства и затратами замещения представляет собой неустранимое функциональное устаревание.**

Оценщик должен учитывать все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством улучшений.

- прямые (твердые) затраты включают труд и материалы, необходимые для строительства улучшений;
- косвенные (мягкие) затраты включают такие статьи, как плата за архитектурное и инженерное проектирование, судебные издержки, расходы на получение разрешений и другие аналогичные расходы, связанные с получением разрешений, а также проектированием и надзором за строительством улучшений.

Если используются данные консалтинговой компании для оценки затрат, оценщик должен использовать наиболее похожий тип улучшения, и применение всех необходимых корректирующих факторов, например корректировки на местоположение, разработанные той же консалтинговой компанией.

Если оценщик намерен придавать большое значение затратному подходу к оценке стоимости при вынесении окончательного заключения о стоимости, для оказания помощи в оценке затрат воспроизводства или замещения следует нанять подрядчика или профессионального оценщика затрат.

Таким образом, складывается впечатление, что самостоятельное применение затратного подхода в рамках рассматриваемых стандартов не допускается.

Обесценения

Обесценение от всех причин, включая физический износ, функциональное устаревание, экономическое или внешнее устаревание, должно быть должным образом идентифицировано и проанализировано. При этом,

Расчетные суммы в долларах, связанные с каждой формой обесценения, должны быть подтверждены рыночными данными с использованием метода разбивки или метода рыночной экстракции. Обесценение не должно оцениваться с помощью опубликованных таблиц или расчетов срока службы.

Предпринимательская Прибыль.

Оценка вклада предпринимательской прибыли должна быть подкреплена рыночными данными, полученными от объектов недвижимости, сходных с объектом улучшения.

Единое Правило.

При разработке затратного подхода оценщики должны проводить различие между расчетом затрат замещения улучшения и оценкой рыночной стоимости. Измеряется вклад улучшений (и всех их составляющих) в рыночную стоимость целого.

Подход Капитализации Доходов

При оценке имущества, приносящего доход, может оказаться целесообразным выработать мнение о рыночной стоимости с использованием подхода капитализации дохода.

Этот подход, как правило, должен использоваться в дополнение к подходу сравнения продаж и может служить дополнительной поддержкой для окончательного мнения о рыночной стоимости.

При разработке подхода к капитализации доходов крайне важно, чтобы оценщик имел рыночное обоснование каждого компонента - доходы, расходы, ставки капитализации и/или дисконтирования.

Рыночная Рента.

Доход, который должен быть капитализирован в доходном подходе - рыночная или экономическая рента за объект недвижимости, но не фактическая рента, имеющая место у объекта оценки.

Используется следующее определение рыночной ренты - рыночной арендной стоимости:

Рыночная рента - это цена аренды в наличной форме или ее эквиваленте, которую арендатор принес бы на дату оценки на открытом рынке, в месте или вблизи места приобретения недвижимости, предполагая разумное время для поиска арендатора.

Оценщик не должен учитывать тот факт, что имущество может быть передано в аренду третьему лицу, за исключением случаев, когда арендная плата, указанная в договоре аренды, может свидетельствовать о рыночной арендной стоимости имущества.

Стоимость, подлежащая оценке, - это рыночная стоимость имущества в целом, а не стоимость различных интересов ...

Сопоставимая Арендная плата.

Рыночная рента должна основываться на анализе сопоставимых объектов аренды, извлеченных из рынка.

Как и в случае с подходом сравнения продаж, сопоставимые договоры аренды, выбранные в данном анализе, должны иметь то же или аналогичное наиболее эффективное использование, что и объект оценки, и отражать договоры аренды как можно ближе к дате вступления в силу оценки стоимости. Данные об аренде должны быть проверены у стороны сделки.

Важно определить операционные расходы, оплачиваемые каждой стороной (арендодателем и арендатором), базу расчета арендуемой площади и любые уступки (бесплатная аренда и/или улучшения арендатора), предлагаемые арендодателем.

Для определения качества отделки, общего состояния здания, а также разницы в качестве и местоположении объектов необходим физический осмотр каждого объекта с сопоставимой арендной платой.

Как и в случае с подходом сравнения продаж, оценщик должен собирать рыночные данные для поддержки корректировок (количественных и/или качественных) сопоставимых договоров аренды на разницу между ними и объектом недвижимости.

Анализ Расходов.

При оценке чистого операционного дохода, который будет капитализирован для получения рыночной стоимости объекта недвижимости, оценщик должен собрать рыночные данные для обоснования предполагаемой вакансии и убытков от недосбора платежей, а также операционных расходов и любых установленных резервов на замещение.

История эксплуатации объекта недвижимости обеспечивает важную основу для этих оценок, но данные, собранные из других аналогичных конкурентных зданий в той же рыночной зоне, также важны для обеспечения рыночной поддержки этих определений.

Прямая Капитализация.

Капитализация чистого операционного дохода производится по ставке, преобладающей для данного вида имущества и места нахождения. Предпочтительным источником применимой ставки капитализации являются фактические ставки капитализации, отраженные в сопоставимых продажах.

Выбор ставки капитализации является одним из наиболее важных факторов, применяемых в подходе капитализации дохода к стоимости.

... получение ставок капитализации на основе продаж, используемых в подходе сравнения продаж, обеспечивает наилучшую рыночную поддержку ставки, выбранной для объекта недвижимости.

Ставки капитализации, определенные в национальных публикациях, могут использоваться в качестве поддержки расчетной ставки капитализации, выбранной для данного предмета, но не должны быть единственным источником для этого определения.

Капитализация дохода (анализ дисконтирования денежных потоков DCF).

Второй метод оценки, используемый в подходе капитализации дохода, известен как метод капитализации дохода. Этот метод также часто называют анализом дисконтированных денежных потоков (DCF) и уже несколько десятилетий он является общепринятым методом оценки в рамках профессии оценки при оценке объектов инвестиционного класса, таких как

- офисные здания,
- торговые центры,
- комплексы апартаментов,
- промышленные складские помещения,

Считается, что метод отражает то, как опытные покупатели и продавцы рассматривают потенциальный доход, генерируемый недвижимостью, чтобы получить цену покупки или продажи.

Метод анализа DCF имеет ограниченное применение в условиях федерального выкупа, поскольку он требует, чтобы оценщик прогнозировал ряд различных факторов в будущем, таких как изменение дохода, период владения, стоимость имущества в конце периода владения и ставка доходности или ставка дисконтирования, применяемая к будущему потоку дохода, чтобы получить текущую стоимость имущества. Из-за этого оценки, основанные на этом методе, могут быть сложными, запутанными и спекулятивными.

Если этот метод будет использоваться при разработке оценки в соответствии с этими стандартами, крайне важно, чтобы оценщик разработал рыночную поддержку для каждого из многих факторов, которые должны быть предсказаны, чтобы показать, что анализ отражает то, что покупатели и продавцы данного типа недвижимости рассматривают на дату вступления в силу стоимости.

Если оценщики рассматривают возможность использования этого метода, они должны обсудить его со своим клиентом в рамках рабочей беседы.

Метод капитализации дохода может быть полезным инструментом для проверки осуществимости в анализе наиболее эффективного и наилучшего использования и в качестве поддержки других подходов к оценке стоимости. Этот метод может быть очень полезен при оценке приобретения арендованного имущества, связанного с потенциальным ущербом после приобретения.

Он полезен как средство определения стоимости имущества до и после выкупа с целью выявления разницы.

Процесс согласования и итоговый вывод

Процесс согласования является важнейшей частью процесса оценки в соответствии с рассматриваемыми стандартами и получения итогового значения рыночной стоимости.

Этот процесс требует тщательного изучения фактических данных об объекте недвижимости и рынке. Анализ наиболее эффективного использования и анализ более крупных участков рассматриваются в свете фактических данных для обеспечения согласованности и точности.

Все вспомогательные данные для каждого из подходов к оценке стоимости исследуются на предмет согласованности и точности с предметной недвижимостью и рыночными данными, а также на предмет наиболее эффективного и наилучшего использования и анализа более крупных участков.

Например, если были использованы подходы сравнения продаж и капитализации доходов, оценщик должен изучить процессы корректировок в обоих подходах, чтобы убедиться, что корректировки на местоположение и другие физические характеристики объекта недвижимости применялись в обоих подходах последовательно.

Каждый из подходов к оценке стоимости, разработанных в ходе анализа, исследуется на предмет качества и объема подтверждающих данных.

1. В подходе сравнения продаж оценщик должен учитывать близость по времени и месту продажи к объекту недвижимости. Следует также учитывать уровень рыночной поддержки процесса корректировки, а также количество и размер корректировок.
2. Аналогичный анализ следует применять и в подходе капитализации доходов. Оценщик должен также оценить рыночную поддержку для оценки вакансий, потерь от недосбора платежей и расходов, а также ставок капитализации и дисконтирования.
3. Если был применён затратный подход, то оценщик должен учитывать уровень поддержки всех элементов затрат, износов и предпринимательской прибыли. Каждый расчет в каждом подходе должен быть дважды проверен на точность.

Окончательное значение рыночной стоимости не должно быть получено путем применения шаблонного подхода, например, усреднением значений из различных подходов, применённых при оценке.

Цель состоит в том, чтобы предоставить агентству - клиенту и предполагаемым пользователям четкий, логичный анализ результатов каждого подхода к оценке стоимости, разработанного в ходе оценки, и причины веса, придаваемого каждому подходу при формировании окончательного мнения о рыночной стоимости.

Заключение

Из вышесказанного следуют следующие заключения.

1. Оценка, которая приветствуется американскими судами, должна основываться исключительно на непосредственно наблюдаемых рыночных данных. Это касается не только цен и ставок аренды, непосредственно используемых в оценке, но и производных параметров оценки – корректировок, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, всех форм обесценения и т.д. Никакие иные виды данных не приветствуются, если не полностью исключаются, но могут быть использованы совместно с параметрами,

основанными на рыночных данных (см. выше требования к ставкам капитализации)

2. Подходом, который априори приветствуется, является сравнительный подход (при условии его корректного применения).
3. Применение доходного подхода в виде метода прямой капитализации не отрицается, хотя, как представляется, имеет место настороженное к нему отношение. При этом применение метода капитализации дохода (DCF) в качестве единственного уже практически исключается.
4. Выражается скептическое отношение к использованию затратного подхода как к таковому. При этом не исключается его использование в определённых случаях для поддержки результатов оценки иными подходами (в первую очередь – сравнительным).