

ГЛАВА 4. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЫБОР БАЗЫ ОЦЕНКИ.

4.1. Цели оценки и классификация недвижимости.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется **базой оценки**. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В общем виде классификация основных целей, для которых производится оценка недвижимости, имеет следующий вид:

Таблица 4.1

Цели оценки
1. Оценка для покупки или продажи.
2. Оценка для продажи в течение ограниченного периода времени.
3. Оценка земли и зданий для их использования в качестве обеспечения кредитных обязательств.
4. Оценка для составления финансовой и бухгалтерской отчетности.
5. Оценка для включения в проспекты Фондовой биржи.
6. Оценка для решения вопросов при слиянии и поглощении компаний.
7. Оценка для пенсионных фондов, страховых компаний, трастовых фондов по управлению недвижимостью.

На практике могут иметь место и другие цели оценки, при этом их формулировки и, соответственно, возможные базы оценки должны согласовываться клиентом и оценщиком.

После выяснения цели оценки следует установить, к какому классу и категории относится оцениваемая собственность. При этом класс собственности указывает на отношение рынка к данному типу собственности, а категория устанавливает характер использования собственности владельцем.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная собственность;
- неспециализированная собственность.

Специализированная собственность - это такая собственность, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса. Специальный характер собственности может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов, или может быть связан с характером машин и оборудования, которые по проекту должны размещаться в здании, или с особенностью функций и целей, которые эти здания обеспечивают. Примерами специализированной собственности являются:

- нефтеперерабатывающие и химические заводы, здания которых обычно являются не более, чем местом размещения или укрытия в высшей степени специализированного производственного оборудования;
- электростанции и оборудование доков, здания которых и инженерное оборудование имеют прямое отношение к бизнесу владельца; при этом в высшей степени маловероятно, что они стали бы представлять ценность для кого-нибудь кроме компании, приобретающей данное предприятие;
- собственность с такими конструктивными особенностями, размерами или спецификой, что рынка для таких зданий не существует (для продажи одному владельцу с целью продолжения ее существующего использования);

- стандартная собственность в особых географических районах и в местах, отдаленных от главных центров бизнеса, расположенная там для целей производства или ведения бизнеса, которая имеет такие нехарактерные для этого района размеры, что невозможно было бы найти местный рынок для продажи таких зданий;
- школы, колледжи, университеты и исследовательские институты, на которые отсутствует рыночный конкурентный спрос со стороны других организаций, использующих эти типы собственности в данной местности;
- больницы, помещения специализированного медицинского обслуживания и центры досуга, на которые отсутствует конкурентный рыночный спрос со стороны других организаций, желающих использовать эти типы собственности в данной местности;
- музеи, библиотеки и другие подобные помещения, которые принадлежат общественному сектору.

Неспециализированная собственность - это все виды собственности, кроме той, что попадает под определение специализированной собственности. Другими словами, это такая собственность, на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей либо в качестве незанятой собственности для единоличного владения, либо (независимо от того, занята она или свободна) в качестве инвестиции или для развития.

Неспециализированная и специализированная собственность, в свою очередь, классифицируются на категории в зависимости от цели владения. Подобный принцип классификации используется как для целей оценки, так и для других целей¹.

При оценке недвижимости можно выделить следующие основные категории собственности:

- земля и здания, занимаемые владельцем с целью их использования в деятельности предприятия (бизнеса);
- земля и здания для проживания владельца;
- земля и здания, находящиеся во владении в качестве инвестиции;
- земля и здания, находящиеся во владении в качестве товарных запасов и незавершенного производства;
- земля и здания, находящиеся во владении для целей освоения и развития;
- земля и здания, находящиеся во владении для целей потребления их истощимых ресурсов.

4.2. Принципы выбора базы оценки.

Рассмотрим основные цели оценки и принципы выбора соответствующей базы оценки.

1. Оценка собственности, предназначенной для покупки или продажи.

¹ В США, например, при налогообложении собственность делится в соответствии с целями владения на

- 1) удерживаемую в качестве инвестиции;
- 2) удерживаемую для использования в бизнесе;
- 3) удерживаемую для личного проживания;
- 4) удерживаемую для продажи.

Если оценивается собственность, которая должна быть выставлена на открытый рынок, то в качестве базы оценки для всех классов и категорий собственности применяются:

- Рыночная стоимость.
- Стоимость на открытом рынке.
- Расчетная стоимость реализации.

При этом для специализированной собственности в большинстве случаев определяющим методом расчета стоимости будет затратный метод, базирующийся на рыночных данных.

2. Оценка собственности для продажи в течение ограниченного периода времени.

Если собственность выставляется на открытый рынок для продажи в неадекватно короткие сроки, то в качестве базы оценки для всех классов и категорий собственности применяется

- Расчетная стоимость ограниченной реализации.

3. Оценка земли и зданий для их использования в качестве обеспечения кредитных обязательств.

В большинстве случаев при определении величины обеспечения заемного капитала кредиторы исходят из возможности гарантированного возмещения средств в случае невыполнения заемщиком своих обязательств. При этом источником возмещения является реализация объекта залога. В соответствии с этим положением в качестве базы оценки применяется:

- Рыночная стоимость.
- Стоимость на открытом рынке.
- Расчетная стоимость реализации.
- Расчетная стоимость ограниченной реализации.

Специализированная собственность в отдельном виде не является подходящим обеспечением кредитов. Если специализированная собственность все же используется в качестве объекта залога, то ее стоимость должна определяться исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования, а при отсутствии рыночных данных в качестве базы оценки применяют Остаточную стоимость замещения.

4. Оценка для составления финансовой и бухгалтерской отчетности.

5. Оценка для включения в проспекты Фондовой биржи.

6. Оценка для решения вопросов при слиянии и поглощении компаний.

7. Оценка для пенсионных фондов, страховых компаний, трастовых фондов по управлению недвижимостью.

Для оценки в указанных целях выбор базы оценки определяется категорией недвижимости, то есть характером использования собственности владельцем. Следует заметить, что в большинстве стран с рыночной экономикой системы бухгалтерского учета допускают составление финансовой и бухгалтерской отчетности на основе результатов работы профессиональных оценщиков.

Земля и здания, занимаемые владельцем с целью их использования в деятельности предприятия (бизнеса).

Для собственности, которой владеют в указанных целях, в качестве базы оценки применяется:

- Стоимость при существующем использовании - для неспециализированной собственности, включая собственность, оцениваемую с точки зрения ее коммерческого потенциала.
- Остаточная стоимость замещения - для специализированной собственности.

Земля и здания, находящиеся во владении в качестве инвестиции.

Собственность этой категории используется владельцем для получения настоящего или будущего арендного дохода, или для сохранения или увеличения стоимости основного капитала. При определенных условиях инвестиционная собственность может включать элементы, удерживаемые для возможного будущего занятия предприятием (резервная собственность), или для будущего развития, целью которого является создание инвестиционной собственности. В качестве базы оценки применяется:

- Рыночная стоимость.
- Стоимость на открытом рынке.

Земля и здания, находящиеся во владении в качестве товарных запасов и незавершенного производства.

Для целей финансовой отчетности обычно не являются основными активами и трактуются в зависимости от конкретных особенностей системы бухгалтерского учета.

Земля и здания, находящиеся во владении для целей освоения и развития.

Собственностью данной категории владеют для реализации перспектив ее освоения, застройки, модернизации, реконструкции и т. д., поэтому потенциал будущего использования определяет текущую стоимость с учетом издержек на освоение и развитие. Для неспециализированной собственности в качестве базы оценки применяется:

- Рыночная стоимость.
- Стоимость на открытом рынке.

Для специализированной собственности в частном и государственном секторах в качестве базы оценки применяется:

- Остаточная стоимость замещения.

При оценке неспециализированных земли и зданий в процессе освоения и развития для целей финансовой отчетности применяются:

- Рыночная стоимость или Стоимость на открытом рынке земли и зданий в их существующем состоянии на дату оценки. При этом следует учитывать все расходы на завершение освоения и развития, а также риск инвестиций в объект развития.
- Рыночная стоимость или Стоимость на открытом рынке земли и зданий, как сумма стоимости подготовленного участка земли и издержек на развитие, понесенных на дату оценки, включая как прямые, так и косвенные издержки.

Если оценка проводится не для финансовой отчетности, то вместо второго варианта в качестве базы применяется:

- Расчетная стоимость реализации.
- Расчетная стоимость ограниченной реализации.

При проведении оценки для данной категории собственности считается, что существующие финансовые и другие контрактные обязательства действуют непрерывно и могут передаваться покупателю.

Земля и здания находящиеся во владении для целей потребления их истощимых ресурсов.

К данной категории относят обычно такие активы, владение которыми обусловлено возможностью использования их расходуемых ресурсов. Примерами таких активов могут быть месторождения полезных ископаемых и площадки для сброса отходов. При оценке для целей финансовой отчетности исходят из чистой текущей стоимости замещения актива. Как правило, в качестве базы оценки применяется:

- Стоимость при существующем использовании - для земли.
- Остаточная стоимость замещения - для зданий и сооружений. При этом срок полезной экономической жизни зданий будет определяться сроком истощения актива.

Частной задачей определения базы оценки для рассматриваемых целей является случай оценки собственности, поврежденной на дату оценки в результате пожара, стихийного бедствия, взрыва и т. п.

В случае инвестиционной собственности оценка выполняется на базе Рыночной стоимости или Стоимости на открытом рынке. При этом оценка должна выполняться с учетом того, что продавец может либо передать покупателю право на получение страхового возмещения, либо получить страховку сам.

Для земли и зданий в процессе освоения и развития оценка выполняется на базе Рыночной стоимости или Стоимости на открытом рынке для текущего состояния, либо на базе Рыночной стоимости или Стоимости на открытом рынке земли, плюс сумма расходов на освоение и развитие. При оценке не для финансовой отчетности во втором случае в качестве базы принимается Расчетная стоимость реализации или Расчетная стоимость ограниченной реализации.

В случае собственности для использования в деятельности предприятия рассматриваются следующие ситуации:

- если собственность не предполагается восстанавливать, то ее относят к категории “избыточной”. При этом в качестве базы оценки применяется Рыночная стоимость или Стоимость на открытом рынке;
- если собственность предполагается восстанавливать для продолжения бизнеса, базой оценки, как правило, является Стоимость при существующем использовании.

Сумма оценки незначительно поврежденной собственности должна соответствовать восстановленной собственности с учетом затрат на восстановление. В случае полного разрушения и отказа от восстановления, сумма оценки должна определяться как для свободного участка земли с учетом расходов по его расчистке и освобождению от деталей прежнего сооружения.