

## Корректировка на социальность

В соответствии с п. 9.2.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости объектов социального назначения необходимо производить с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта без учета его социальной функции (направленности).

Для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости социального назначения на территории Удмуртской Республики, в администрации муниципальных образований (городских) округов, в Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики и в Территориальное управление Федерального агентства по Управлению государственным имуществом в Удмуртской Республике и Кировской области, оценщиками были направлены запросы о наличии объектов социального назначения, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям Удмуртской Республики, Удмуртской Республике и Российской Федерации.

Таким образом, перечень объектов оценки в составе групп «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» и «Административные и бытовые объекты» был проанализирован на наличие социальных объектов. Те объекты оценки, которые попали в списки объектов социального назначения, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям Удмуртской Республики, Удмуртской Республике и Российской Федерации, условно сформированы в группу «Социальные объекты».

Кроме того, в перечень объектов социального назначения, включаются следующие объекты: отделения связи, почта, ветеринарные объекты, питомники, гостиницы для животных, стадионы, трибуны, теннисные корты открытые, архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки, музеи, костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни, выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки, детские сады, ясли, ясли-сады, образовательные учреждения, больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты, морги, СЭС, интернаты для детей, детские дома, дом ребенка, исполнение наказаний (изоляторы, исправительные заведения, казармы), ВС РФ, административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры, отделения полиции, дома престарелых, дома инвалидов, автовокзалы, автостанции.

Таким образом, сравнивая группу социальных объектов с группой административных, бытовых и общественных объектов, все ОКС рассматривались из возможности коммерческого использования их площадей, т.е. с точки зрения доходного подхода, реализующегося преобразованием будущих доходов от объектов недвижимости в их стоимость с учетом уровня рисков, характерных для каждого конкретного объекта.

Формула определения стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода имеет следующий вид:

$$C = ЧОД/К, \text{ где}$$

$C$  – стоимость объекта недвижимости, руб.

$ЧОД$  - чистый операционный доход, руб.;

$K$  - коэффициент капитализации.

Тогда, чистый операционный доход для социальных объектов ( $ЧОДс$ ), административных и общественных объектов ( $ЧОДа$ ) можно определить как:

$$ЧОДс = Cс * Kс$$

$$ЧОДа = Ca * Ka$$

При прочих равных условиях, арендные ставки на объекты социального назначения идентичны арендным ставкам административных и общественных помещений. Однако, рыночная стоимость социальных объектов на открытом рынке существенно ниже, по сравнению с административными и общественными помещениями. Это объясняется, в первую очередь, различным уровнем рисков, заложенных в каждой из этих групп объектов (социальные объекты чаще других подвержены различным финансовым проверкам со стороны надзорных органов, при сдаче в аренду таких помещений круг потенциальных арендаторов существенно уже, следовательно, и спрос на такие объекты значительно ниже). Разницей в операционных расходах на содержание этих групп можно пренебречь в силу их несущественных отличий. Следовательно, чистый операционный доход, определяемый как разница между валовым доходом (годовой доход от сдачи в аренду всех площадей помещения) и операционными расходами, для социальных объектов и группы административных и общественных объектов, можно принять как равное значение.

Математически, это можно описать следующим выражением:

$$Cc * Kc = Ca * Ka$$

$$Cc = Ca * (Ka / Kc)$$

Из этого уравнения следует, что понижающая корректировка для социальных объектов представляет собой отношение коэффициента капитализации административных и общественных помещений и коэффициента капитализации для социальных объектов.

**Ставка (коэффициент) капитализации (K)** включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала.

Ставка доходности инвестиции (капитала), является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов. Ставка дисконтирования в случае оценки объекта недвижимости равна норме прибыли, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Таким образом, ставка доходности инвестиций равна ставке дисконтирования.

$$K = R + R_{возв}, \text{ где}$$

$R$  - ставка дисконтирования;

$R_{возв}$  - норма возврата капитала;

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета **нормы возврата капитала**:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае, представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению оценщиков, в

наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в объекты оценки как социального, так и административного и общественного назначения.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

$R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала, %;

$i$  - безрисковая ставка, %;

$n$  - срок оставшейся экономической жизни, лет.

Срок оставшейся экономической жизни определяется как разница между сроком экономической жизни и эффективным возрастом. Эффективный возраст определялся в соответствии с фактическим состоянием объекта. В рамках данного анализа расчеты произведены исходя из допущения о равнозначности эффективного и хронологического возрастов.

Для определения наиболее характерных характеристик недвижимости групп «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» и «Административные и бытовые объекты», оценщиками были проанализированы объекты-аналоги, расположенные в Ижевске, относящиеся к «Административным и бытовым объектам». Исходя из анализа рынка оценщики пришли к заключению, что наиболее характерным материалом стен для г. Ижевска является железобетонный, 1993 года постройки.

Следовательно, срок экономической жизни для подобной недвижимости составляет 100 лет.

Безрисковая ставка доходности – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой и предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка.

Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект. Безрисковая ставка в рамках данного анализа была принята на уровне средневзвешенной процентной ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц на срок свыше 1 года.

Значения данного показателя публикуются ежемесячно в бюллетене банковской статистики на сайте Центрального Банка России.

Значение процентной ставки на январь 2018 года составляло 6,39% годовых.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> По данным ЦБ РФ. Бюллетень банковской статистики №2(297)

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

	Физических лиц, со сроком привлечения									Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая депозитов "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>2017 год</b>																			
январь	3,11	3,88	7,14	5,84	6,93	6,96	6,50	6,77	7,83	8,25	7,84	8,72	9,22	9,24	9,53	8,75	8,92	9,75	8,97
февраль	3,42	4,08	6,99	5,82	6,64	6,70	6,30	6,54	7,29	7,57	7,30	8,75	9,24	9,12	9,12	8,78	8,52	9,12	8,53
март	3,39	4,15	7,07	4,09	6,43	6,68	5,91	6,08	7,17	7,09	7,16	8,59	9,15	9,26	8,75	8,63	8,77	11,23	8,95
апрель	2,60	3,57	6,95	6,05	7,27	6,69	6,25	6,52	7,14	6,75	7,13	8,34	8,82	9,01	9,41	8,37	8,70	8,76	8,71
май	2,56	3,67	6,58	6,12	6,26	6,54	6,10	6,28	6,98	7,00	6,98	7,90	8,43	8,54	8,40	7,93	10,52	7,15	10,51
июнь	2,55	3,66	6,45	5,14	6,04	5,98	5,70	5,88	6,73	7,07	6,73	7,78	8,18	8,23	8,49	7,81	8,00	7,25	7,98
июль	2,52	3,53	6,33	6,51	6,42	6,02	6,07	6,28	6,87	6,50	6,87	7,63	8,04	8,04	8,14	7,66	8,05	8,09	8,05
август	2,34	3,45	6,25	6,48	6,36	6,09	6,07	6,28	6,90	6,18	6,89	7,45	7,90	8,05	8,20	7,48	9,10	8,41	9,08
сентябрь	2,66	3,60	6,10	4,97	5,16	6,05	5,31	5,44	6,83	5,33	6,78	7,29	7,77	7,70	7,73	7,32	7,67	8,71	8,35
октябрь	2,35	3,33	5,85	4,83	5,89	6,46	5,67	5,86	6,29	5,73	6,28	7,03	7,52	7,51	8,02	7,06	7,29	7,55	7,32
ноябрь	2,54	3,62	5,53	4,63	5,09	6,42	5,18	5,28	<b>7,00</b>	<b>4,63</b>	<b>6,94</b>	6,85	7,22	7,31	7,36	6,86	7,01	7,51	7,13
декабрь	2,45	3,13	5,61	4,99	5,26	5,90	5,27	5,38	6,44	5,34	<b>6,38</b>	6,59	7,01	7,29	7,54	6,62	7,12	9,15	7,52



№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8.	Криминогенные факторы	динамичный	1									
9.	Финансовые проверки	динамичный	1									
10.	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
	Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма		15									
	Количество факторов		10									
	Средневзвешенное значение балла		1,5									
	<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>		<b>1,50%</b>									

Таблица 3. Риски вложения в социальные объекты недвижимости ( $II^c$ )

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1.	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
2.	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
3.	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск												
4.	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
5.	Ускоренный износ здания	статичный	1									
6.	Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
7.	Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
8.	Криминогенные факторы	динамичный	1									
9.	Финансовые проверки	динамичный				1						
10.	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
	Количество наблюдений		4	5	0	1	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог		4	10	0	4	0	0	0	0	0	0
	Сумма		18									
	Количество факторов		10									
	Средневзвешенное значение балла		1,8									
	<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>		<b>1,80%</b>									

**Премия за низкую ликвидность ( $II_l$ )** отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной. Недвижимость относительно низколиквидна. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$II_l = (i * L) / Q, \text{ где}$$

$i$  – безрисковая ставка;

$L$  – период экспозиции (в месяцах);

$Q$  – общее количество месяцев в году.

Период (срок) экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-

продажи. Таким образом, ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости. Время рыночной экспозиции объекта является количественной характеристикой ликвидности недвижимости.

Центральный банк России (ЦБ) признает ликвидность ликвидной, в случае если срок ее реализации не превышает 270 дней.<sup>2</sup> Исходя из этого, срок экспозиции для административных и бытовых объектов принят равным 8,9 мес. (270 дней \* 12 мес. / 365 дней). Однако, для социальных объектов, ликвидность которых значительно ниже по сравнению с административными и бытовыми помещениями, срок экспозиции может составлять более 1 года. В связи с этим, в рамках данного расчета, срок экспозиции для социально значимых объектов принят на уровне 12 месяцев.

Таблица 4. Расчет премии за низкую ликвидность (Пл)

Параметр	Административные и бытовые объекты	Социальные объекты
Безрисковая ставка, %	6,390%	6,390%
Период экспозиции (в месяцах)	8,9	12
Общее количество месяцев в году	12	12
<b>Премия за низкую ликвидность (Пл)</b>	<b>4,73%</b>	<b>6,39%</b>

**Премия за инвестиционный менеджмент (Пм).** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации (например, управленческие расходы по вкладам до востребования в сбербанке минимальны), включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения об удержании или продаже активов. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль; расходы по последнему включаются в операционные расходы. Размер поправки на инвестиционный менеджмент, определен экспертным путем, в связи с несоответствием требований математического инструментария и развитой информационной базы, что не позволяет провести оценку показателя квантифицированным способом. Как правило, премия за инвестиционный менеджмент составляет от 0 до 5%<sup>3</sup>.

Таблица 5. Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

Параметр	Административные и бытовые объекты	Социальные объекты
Безрисковая ставка, % (i)	6,39%	6,39%
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости (П)	1,50%	1,80%
Премия за низкую ликвидность (Пл)	4,73%	6,39%
Премия за инвестированный менеджмент (Пм)	1,00%	2,50%
<b>Ставка дисконтирования (<math>R = i + Пл + Пм + П</math>)</b>	<b>13,62%</b>	<b>17,08%</b>
Норма возврата капитала (Rвозв) (см. Таблицу 82)	0,062%	0,062%
<b>Ставка капитализации (Rвозв +R)</b>	<b>13,68%</b>	<b>17,14%</b>

Таким образом, коэффициент учета социальной функции (направленности), применяемый для объектов оценки, входящих в состав групп «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» и «Административные и бытовые объекты», а также следующие объекты: отделения связи, почта, ветеринарные объекты, питомники, гостиницы для животных, стадионы, трибуны, теннисные корты открытые, архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки, музеи, костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни, выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры,

<sup>2</sup> <https://realty.rbc.ru/news/577d090a9a7947e548ea4365>

<sup>3</sup> <http://businessval.ru/adept/real-estate/time-value/>

*художественные галереи, цирки, детские сады, ясли, ясли-сады, образовательные учреждения, больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты, морги, СЭС, интернаты для детей, детские дома, дом ребенка, исполнение наказаний (изоляторы, исправительные заведения, казармы), ВС РФ, административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры, отделения полиции, дома престарелых, дома инвалидов, автовокзалы, автостанции., и принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям Удмуртской Республики, Удмуртской Республике и Российской Федерации, условно сформированных в группу «Социальные объекты», равняется **0,7981** (13,68% / 17,14%).*

Публикация подготовлена в рамках проведения работ по государственной кадастровой оценке, в соответствии с государственным заданием, утвержденным приказом Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики № 1-бу от 19.01.2018 года «Об утверждении государственного задания бюджетному учреждению Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества» на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов».

*Автор: Немтырева Т.В.*