

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Факультет среднего профессионального образования**

**ПМ.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Специальность:** 21.02.05 Земельно – имущественный отношения

**Форма обучения:** очная

## Тема 1.1 Недвижимость как особый объект оценки №1 (2 часа)

1. История развития оценочной деятельности.
2. Правовое обеспечение оценочной деятельности
3. Принципы оценки недвижимости.

1. История развития оценочной деятельности.

В настоящее время экономическую деятельность субъектов Российской Федерации невозможно представить без активного участия специально подготовленных квалифицированных специалистов финансово-экономического профиля – оценщиков. Существует множество случаев, когда возникает необходимость в области их профессиональных услуг – определении рыночного или иного вида стоимости имущества предприятий. Почти ни одна операция с имуществом предприятий – купля-продажа, кредитование под залог, страхование и прочие – не обходится без стоимостной оценки. Все актуальнее этот вид деятельности становится и для менеджеров компаний, поскольку на основе результатов оценки стоимости имущества предприятий и бизнеса в целом выносятся определенные управленческие решения. Реализация большинства государственных программ в области управления, реализации и приобретения государственного и муниципального имущества также поддерживает потребность в беспристрастных специалистах – оценщиках.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов. Под оценочной деятельностью, в рамках законодательства об оценочной деятельности понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Исходя из логики законодательства об оценочной деятельности деятельность, направленная на установление рыночной стоимости, осуществляемая несубъектами оценочной деятельности, не подпадает под регулирование законодательства об оценочной деятельности и не может иметь доказательственного значения и не является рекомендуемой для совершения сделок с имуществом. Однако такая деятельность не запрещена законом.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых гражданским законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Целью оценки (с позиции оценщика) является определение рыночной или иной стоимости, вид которой указан в задании на оценку. У заказчика (клиента) могут быть различные задачи, следуя которым он может столкнуться с необходимостью проведения оценки. Задачи (функции) оценки – это сфера применения оценочных результатов. Основными являются:

- гражданские сделки (в т.ч. купля – продажа, мена, дарение...);
- управление имуществом предприятия (вклад в уставный капитал акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью);
- приватизация, аренда и иное управление государственным и муниципальным имуществом, национализация;
- налогообложение имущества;
- имущественное страхование;
- кредитование под залог имущества (в т.ч. ипотека);
- возмещение ущерба потерпевшей стороне и проч.



Все указанные цели и задачи оценки можно разделить на обязательное проведение оценки и инициативное (по желанию собственника). Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» обязательная оценка проводится:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям или при национализации или изъятии имущества в пользу государства;

- в случае возникновения имущественных споров: при разделе имущества, при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц; при составлении брачных контрактов по требованию одной из сторон; при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов.

Таблица - Современные этапы развития оценочной деятельности в Российской Федерации

В период с 1998 года до 2001 года	Оценщикам надлежало в законодательном порядке оформлять лицензии на оценку отдельных объектов оценки (движимое имущество, недвижимое имущество, бизнес, оценка НМА)
С 2001 года по 2006 год	Стали оформлять одну лицензию – генеральную, что позволило применять единые принципы лицензирования оценочной деятельности
С 01.07.2006 года (фактически 01.01.2008 года)	Прекращено лицензирование оценочной деятельности, оценочная деятельность перешла на саморегулирование
С 1.07.2017 года (фактически с 1.04.2018 года)	Введен квалификационный экзамен в обязательном порядке. Квалификационный документ выдает орган, который уполномочен на проведение экзамена. Его получает человек после успешной сдачи экзамена и при наличии опыта работы в области оценки от 3 лет

До 2001 года оценщикам надлежало в законодательном порядке оформлять лицензии на оценку отдельных объектов оценки. Чтобы иметь возможность оценивать различное имущество, оценщик должен был получить лицензии по видам оценочных услуг в различных субъектах РФ. Это было очень неудобно, и с 2001 года стали оформлять одну лицензию - генеральную, что позволило применять единые принципы лицензирования оценочной деятельности, тем самым, ужесточив надзор за этим видом деятельности. А затем и вовсе последовала отмена лицензирования оценочной деятельности. В соответствии с Федеральным законом от 31.12.2005 г. № 200-ФЗ «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» с 1 июля 2006 года прекращено лицензирование оценочной деятельности. Этот факт изменил всю систему принципов и механизмов регулирования деятельности оценщиков и сместил вектор с государственного регулирования предпринимательской деятельности на регулирование профессиональной деятельности в сфере независимой оценки.

В этой ситуации важная роль отводится профессиональным объединениям оценщиков, которые должны заслужить определенное доверие и положение на этом рынке, во многом качеством оказания услуг по оценке имущества. В соответствии со ст.15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРОо). СРОо признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр СРОо и объединяющая на условиях членства оценщиков. Статус СРОо приобретает некоммерческой организацией в соответствии с законодательством РФ с даты ее включения в единый государственный реестр СРОо.

## 2. Правовое обеспечение оценочной деятельности.

Правовое обеспечение оценочной деятельности регулируется нормативными правовыми актами. Нормативно – правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации имеет следующую иерархическую структуру:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Налоговый кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки (ФСО);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков;
- прочие документы уполномоченных органов (например, методические рекомендации Минэкономразвития или Национального совета по оценочной деятельности).

Основной законодательной базой, регулирующие оценочную деятельность являются стандарты оценки.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на международные, европейские и национальные. Основной законодательной базой, регулирующий оценочную деятельность являются стандарты оценки. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на международные, европейские и национальные. Национальные стандарты, в свою очередь, делятся на федеральные стандарты оценки и стандарты, и правила оценочной деятельности.

Международные стандарты оценки (МСО) разрабатываются Международным Комитетом по стандартам оценки – IVSC, международной организацией, объединяющей более чем 50 стран мира, в т.ч. и Россию. К региональным стандартам относят, прежде всего, Европейские стандарты оценки (ЕСО), которые выполняют те же функции, что и МСО, но их можно назвать более детализированными, четкими, всеохватывающими. Одной из целей создания ЕСО было создание таких базовых положений, которые наиболее подходят для профессиональных организаций в странах Европейского союза.

Они носят необязательный характер, но, поскольку в них сосредоточен лучший опыт европейских организаций в сфере оценки, применение ЕСО является предпочтительным. Национальные стандарты отражают:

- внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;
- национальные политические и общественные цели;
- влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей.

Работа над разработкой федеральных стандартов ведется постоянно, перечень их будет расширяться в дальнейшем.

Национальные стандарты, в свою очередь, делятся на федеральные стандарты оценки и стандарты, и правила оценочной деятельности.

Работа над разработкой федеральных стандартов ведется постоянно, перечень их будет расширяться в дальнейшем. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. Они являются обязательными для всех субъектов оценочной деятельности в Российской Федерации.

Таблица – Федеральные стандарты оценки

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № II	Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № III	Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № IV	Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № V	Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № VI	Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (с изм.на 14.04.2022)
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № 9	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2012 № 721
ФСО №10	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № XI	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 (с изм.на 14.04.2022)
ФСО №12	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 (с изм.на 14.04.2022)
ФСО № 13	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития России от 30.11.2022 № 659

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются СРОо и не могут противоречить федеральным стандартам оценки. Их положения обязаны выполнять члены той организации, в которой они разработаны. В целом стандарты и правила СРОо призваны обеспечить единство оценочных процедур и оформления отчета внутри конкретной организации. Количество разработанных стандартов, их качество свидетельствует об уровне самой организации-разработчика. Поэтому стандарты и правила оценочной деятельности являются показателем профессионализма оценщиков конкретной СРОо.

### 3. Основные принципы оценки стоимости недвижимости.

Оценка рыночной или иной стоимости происходит в соответствии с универсальными принципами оценки. Для оценки любого объекта оценки подходят любые из ниже перечисленных принципов в той или иной степени и, возможно, с небольшими корректировками. В соответствии с общепринятой группировкой все принципы можно объединить в три группы.

- Принципы, основанные на представлениях владельца имущества;
- Принципы, связанные с рыночной средой;
- Принципы, связанные с эксплуатацией имущества.

#### 1. Принципы, основанные на представлениях владельца имущества

*Принцип полезности.* Объект оценки обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному собственнику, т. е. способен удовлетворить его ожидаемые потребности в течение определенного времени.

*Принцип замещения.* Разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за аналогичный объект с эквивалентной полезностью. Таким образом, принцип замещения дает возможность установить верхний предел стоимости оцениваемого имущества.

*Принцип ожидания.* Инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость в соответствии с этим принципом - это текущая (приведенная) стоимость всех будущих доходов.

## 2. Принципы, связанные с рыночной средой

*Принцип зависимости от внешней среды.* Стоимость объекта оценки зависит от внешней среды, в которой он эксплуатируется, и в свою очередь данный объект влияет на стоимость других связанных с ним объектов.

*Принцип соответствия между спросом и предложением.* Цены стабильны тогда, когда между спросом и предложением на рынке устанавливается соответствие. Наличие дефицита, т. е. превышение спроса над предложением, повышает цену.

*Принцип конкуренции.* Конкуренция на рынке объектов собственности возникает среди покупателей, продавцов, которые стремятся заключить сделку о купле-продаже объекта собственности. Помимо этого, каждый объект собственности конкурирует с другими объектами, имеющими аналогичное функциональное значение. Конкуренция уравнивает доходность инвестиций, уравнивая вместе с тем и стоимости объектов-аналогов.

*Принцип изменения стоимости.* Стоимость объекта непрерывно изменяется во времени. Каждая оценка стоимости должна содержать указание на дату ее проведения. Именно поэтому стандарты оценки устанавливают, что использование результатов оценки (утвержденного отчета об оценке) возможно максимум 6 месяцев.

## 3. Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

*Принцип факторов производства.* Объект оценки может являться элементом производственной системы, доходность которой определяется четырьмя факторами: менеджментом, трудом, капиталом и землей. Чистый доход — результат действия всех четырех факторов и поэтому на основе оценки дохода определяется стоимость всей системы. Для оценки нужно знать долю (вклад) каждого фактора в формировании дохода всей системы.

*Принцип остаточной продуктивности земельного участка.* Поскольку земля со строениями неподвижна, то необходимые для эффективного функционирования объекта оборудование и технические средства, труд, капитал и менеджмент должны быть привлечены к ней. Это означает, что собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению этих трех факторов, после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле. Таким образом, земля имеет остаточную стоимость (остаточную продуктивность), т.е. компенсируется, тогда, когда есть остаток после оплаты воспроизводства всех других факторов производства. Остаточная продуктивность определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала.

*Принцип вклада.* Включение дополнительных элементов в объект оценки эффективно тогда, когда они повышают его рыночную стоимость. Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов.

*Принцип пропорциональности (сбалансированности).* Составные части объекта оценки должны быть согласованы между собой по различным характеристикам. Добавление какого-либо элемента к объекту оценки, относительно которого соблюден рассматриваемый принцип, приводит к росту его стоимости. Оптимальное соотношение между факторами производства обеспечивает получение максимальной прибыли.

*Принцип оптимального размера.* Данный принцип может относиться к любому элементу. Любой элемент объекта должен иметь оптимальные размеры, чтобы обеспечить получение максимальной прибыли от функционирования объекта оценки.

*Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.* Из всех возможных вариантов использования выбирается вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, при котором наиболее полно реализуются его функциональные возможности. Именно этот вариант и применяется для оценки, несмотря на то, каким образом в данный момент времени используется объект оценки. Данный принцип предполагает несколько критериев:

- это физическая возможность;
- экономическая рациональность;

- финансовая осуществимость;
- юридически правомочное использование.

Только когда все эти критерии согласованы в полной мере, данный принцип можно считать выполненным.

*Принцип экономического разделения и соединения имущественных прав собственности.* Система имущественных прав РФ, предусмотренная Гражданским кодексом, позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права на собственность. Принцип экономического разделения и соединения имущественных прав собственности заключается в том, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.

Например, большие земельные массивы принято делить на стандартные земельные участки с целью продажи для личного индивидуального жилого строительства – это пример пространственного разделения. Нематериальные активы можно использовать как в собственной деятельности предприятия, так и продать лицензию на их использование – это пример разделения по правомочиям.

## **Тема 1.2 Рынок недвижимости №2 (2 часа)**

- 1 Основные элементы недвижимости
- 2 Виды операций с недвижимостью
- 3 Функции рынка недвижимости
- 4 Управление рынком недвижимости
- 5 Сегментация рынка недвижимости.

### **1. Основные элементы недвижимости**

Существует несколько подходов к определению недвижимости «Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней». «...имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежности которого они составляют».

«Недвижимость, недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле». «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Из вышеприведенных определений становится понятно, что все они тесно перекликаются и в своей основе имеют одно и то же значение (независимо от момента истории) – земля и все то, что неотрывно с ней связано.

На сегодняшний момент Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 130) определяется, что к недвижимым вещам – (термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «объекты недвижимости» используются как однопорядковые термины и применяются в зависимости от контекста), (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что *прочно связано с землей*, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. Вне связи с земельными участками недвижимые объекты теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене.

Так, не рассматриваются в качестве недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе не являются недвижимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.). Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого, обусловлено

тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

*Объекты недвижимости различаются по своему происхождению:*

1 - созданные природой без участия труда человека;

2 - являющиеся результатом труда человека;

3 - созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

ГК РФ выделяет недвижимость в самостоятельный объект права.

К недвижимости относятся и предприятия как имущественные комплексы.

В практике хозяйственной деятельности *имущественный комплекс рассматривается как* совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости, включающая в себя земельный участок (или несколько участков) с совокупностью функционально связанных между собой зданий, сооружений, передаточных устройств, технологического оборудования и предназначенных для хозяйственной деятельности.

В состав имущественного комплекса входит имущество, которое необходимо для производственного функционирования.

Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно осуществлять производство продукции, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль. При этом набор элементов зависит от профиля деятельности, финансово-экономических, территориальных и иных условий функционирования предприятия.

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права.

В ГК РФ предприятие – производственно-хозяйственный комплекс, имущество которого полностью обособлено от имущества организации, – это базовый компонент инфраструктуры организации. Объекты недвижимости – это пространственный ресурс ее деловой активности, жизнедеятельности персонала и организации.

Итак, к объектам недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств и такие объекты недвижимости, как земля и недра, имеющие большую экономическую и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, в наем.

Исходя из триединства сущности объекта недвижимости как товара (материальная, правовая, экономическая), необходимо все эти определения дополнить комплексом отношений, обусловленных созданием новых и управлением существующими объектами недвижимости. *Рынок недвижимости представляет собой* определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

*Основные процессы функционирования рынка недвижимости* – это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, уникальны, и их ценность в большей степени зависит от внешней окружающей среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе), и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом.

*Каждый конкретный рынок недвижимости:* рынок земельных участков, рынок жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости – развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную



базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

*Национальный (отечественный) рынок недвижимости* – совокупность региональных и локальных рынков, отличающихся друг от друга асинхронностью развития, уровнем цен и рисков, эффективностью инвестиций в недвижимость и особенно состоянием законодательства, политической и социальной стабильностью.

С точки зрения предпринимательской и коммерческой деятельности он имеет свои достоинства и недостатки.

*Особенность рынка недвижимости* заключается в том, что среднестатистический покупатель недвижимости, как правило, не обладает опытом приобретения или инвестирования в объекты недвижимости, а также информацией о реальных ценах сделок.

Сравнительно редкие продажи, отсутствие достоверной информации о номиналах сделок, неодновременность, неоднотипность и даже неповторимость объектов недвижимости как товара позволяют сделать вывод, что на рынке недвижимости нет условий для формирования классических непрерывных кривых спроса и предложения. В силу длительности строительства объектов предложение на рынке недвижимости не может формироваться исходя только лишь из тенденций изменения спроса, в связи с чем возникает несбалансированность функций спроса и предложения на рынке недвижимости. Отсюда следует, что цены на рынке недвижимости как точки пересечения классических кривых спроса и предложения фактически отсутствуют.

Более того, достоверное (точное) определение рыночной цены объектов недвижимости принципиально невозможно. Возможными оказываются только разного рода приближения, основанные на статистических распределениях вероятностей. Следовательно, будет существовать и достаточно большая неопределенность в цене по сравнению с другими рынками.

Немаловажную роль на рынке недвижимости играет соответствие ожиданий собственника объектов недвижимости и покупателей (арендаторов) по отношению друг к другу. Основным фактором, влияющим на несоответствие ожиданий собственников и покупателей, является недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременно возрастающей информации о непрерывном повышении спроса. В этой ситуации собственники объектов недвижимости поднимают цены до неопределенной высоты, количество продаж падает, а спрос останавливается в ожидании возможного снижения цен. Если разница между ожиданиями сторон в 10-15% еще преодолима, то, когда она достигает 50%, можно с уверенностью сказать, что сделка не состоится.

Время пребывания товара на рынке формирует его экономические свойства – ликвидность. Высоколиквидные товары могут быстро переходить из натурально-вещественной формы в денежную, и наоборот. На рынке жилой недвижимости объекты экспонируются в среднем в течение 1-1,5 месяцев, на рынке коммерческой недвижимости сроки экспонирования достигают 6 месяцев и более, что свидетельствует о низкой ликвидности объектов недвижимости.

## 2. Виды операций с недвижимостью

*Сделкой* называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, информированность, специальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

Существует классификация сделок по различным признакам.

В зависимости от числа участников, сделки бывают *одно-, двух- и многосторонними*. *Односторонней* является сделка, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, например составление завещания, принятие наследства, объявление конкурса.

Сделки могут быть *возмездными и безвозмездными, действительными и недействительными, срочными и бессрочными.*

Сделка представляет собой единство четырех элементов: субъектов (участников сделки), субъективной стороны (единства их воли и волеизъявления), формы и содержания. Отсутствие любого или нескольких элементов приводит к ее недействительности.

Субъектами сделки могут быть граждане и юридические лица. С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, как с имением собственника, так и с изменением права пользования и владения.

Право собственности возникает у сторон с момента государственной регистрации перехода соответствующих прав, а не после исполнения обязательств по передаче объектов недвижимости.

Купля-продажа. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости, где продавец обязуется передать объект недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

Мена. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект недвижимости в обмен на другой.

Договор мены обязательно заключается в письменной форме и подписывается сторонами. Нотариальное удостоверение договора необязательно. Если объекты обмена признаются неравноценными, то сторона, цена объекта недвижимости которой ниже, должна оплатить разницу.

Если сроки передачи объектов недвижимости не совпадают, то применяются правила о встречном исполнении обязательств.

Дарение. В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому в собственность как объект недвижимости, так и имущественное право либо освобождение или обязательство освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

Ограничения сделки дарения:

- если объект недвижимости находится в совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников;
- для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника объекта. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

Рента. В этом виде сделки собственник объекта недвижимости «передает его в собственность плательщику ренты, который обязуется в обмен на полученный объект недвижимости периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога».

Если договор не удостоверен нотариально и не зарегистрирован, то сделка считается ничтожной.

Рента обременяет объект недвижимости. В случае его продажи плательщиком ренты обязательства по договору переходят к покупателю объекта недвижимости.

Приватизация - это процесс перехода (передачи, продажи) государственного имущества в собственность юридических и физических лиц. В соответствии с российской программой массовой приватизации в течение почти восемнадцати месяцев большинство объектов государственной собственности (более 12 тыс. предприятий) перешло в частное владение.

В приватизации жилья могут принимать участие все, кто прописан в квартире постоянно (а также те, кто имеет право на такую прописку – бронь), или только некоторые жильцы, если остальные не претендуют на участие в приватизации, не возражают против нее, а также в случае, когда кто-либо из жильцов уже использовал право бесплатной приватизации. Правоустанавливающим документом, подтверждающим право собственности в случае приватизации, является договор приватизации.

Приватизация зданий, строений, сооружений возможна только одновременно с приватизацией земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости.

Продажа приватизируемого предприятия осуществляется путем заключения договора купли-продажи, в котором четко определяются права и обязанности продавца и покупателя, порядок оплаты, иные условия. Право собственности на передаваемое имущество переходит к покупателю в момент регистрации договора. Сделка с предприятием предполагает передачу не только входящих в его состав вещественных, но и иных элементов, без которых невозможно его функционирование. Поэтому в состав предприятия могут быть включены нематериальные активы, например права, вытекающие из принадлежащих его собственнику патентов на изобретения, товарный знак. Отметим, что практика включения указанных элементов в состав предприятия, их оценки еще не сложилась, однако в условиях рыночного хозяйства данные элементы могут представлять большую ценность.

Покупатель приватизированного предприятия приобретает на него все права собственника и, следовательно, может продать предприятие другому лицу.

### 3. Функции рынка недвижимости

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

*Одна из главных функций рынка* – установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены – избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например жилищного строительства и т.д.

*Регулирующая функция* состоит в том, что рынок, автономно функционируя, по определению А. Смита, «невидимой рукой» перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, – к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов. В современном мире недостатки рыночного регулирования все больше компенсируются государственным управлением народным хозяйством, особенно в части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, создания правовой среды бизнеса, решения социальных проблем и др.

*Коммерческая функция* состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.

*Функция санирования* – это очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных. Рыночный механизм указывает людям направления поиска, но не дает им никаких гарантий относительно конечных финансовых результатов. Он признает лишь общественно необходимые инвестиции в недвижимость, ведь только их и оплачивает покупатель. Поэтому освобождение рынка от неэффективных собственников предприятий и других объектов недвижимости ведет к повышению устойчивости и экономическому росту.

*Информационная функция* – это уникальный рыночный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах.

*Посредническая функция* выражается в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. Действуют на рынке недвижимости и профессиональные посредники: риэлторы, оценщики, агенты, брокеры, страховщики, ипотечные кредиторы и другие лица, оказывающие услуги заинтересованным участникам.

*Стимулирующая функция*, в конечном счете, выступает в форме экономического поощрения прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества. Конкуренция

экономически принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью.

*Инвестиционная функция* – рынок недвижимости, это привлекательный способ сохранения и увеличения стоимости капитала. Он способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества. При этом само недвижимое имущество служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков.

*Социальная функция* проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов. Из владельцев недвижимости, в общем, формируется средний социальный слой общества. В результате неоднократного перераспределения на рынке предприятия земельные участки, здания и сооружения, в конечном счете, переходят к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное их использование.

#### 4. Управление рынком недвижимости

Управление недвижимостью предполагает деятельность специалистов на всех этапах жизненного цикла объекта.

Создание или реконструкция объекта (комплекса объектов) на территории муниципального образования предусматривает работу с инвестиционными ресурсами и получение дохода на стадии реализации объекта.

*Девелоперская компания* управляет всеми стадиями развития объекта от своего имени, за свой счет, на свой страх и риск.

Девелопмент означает качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, и одновременно это профессиональная деятельность по организации и реализации инвестиционно - строительных проектов.

Экономический аспект девелопмента реализуется в виде повышения стоимости объекта в результате его преобразования или реконструкции, применительно к требованиям рынка.

Проект развития недвижимости сводится к фазам: концептуальной, организационно-проектной и строительной.

##### 1. Концептуальная включает:

- разработку концепции и предварительное рассмотрение проекта;
- постановку целей девелопмента и план их достижения;
- согласование и консультации с органами государственного регулирования;
- определение направлений финансирования.

2. Техничко-экономическое обоснование местоположения и целесообразности проекта предполагает:

- анализ спроса и предложения в регионе на объект недвижимости;
- уровень цен, наличие материально-технических и людских ресурсов;
- консультации с муниципальными органами регулирования.

##### 3. Проектирование и оценка проекта осуществляет:

- формирование команды девелопера;
- подготовку бизнес-плана;
- проектирование, расчет затрат и оценку проекта;
- согласование и утверждение проекта.

##### 4. При заключении контракта и строительства происходят:

- выбор подрядчика и заключение договора;
- создание системы управления участниками строительства;
- контроль над ходом реализации проекта.

##### 5. Маркетинг, управление и реализация объектов недвижимости включают:

- проведение маркетинга;
- обеспечение сохранности объекта;
- рекламную деятельность и определение способов реализации объекта;
- управление денежными потоками по проекту.

*Риэлторская деятельность* регулируется актами Правительства РФ, а также нормативными актами исполнительной власти субъектов РФ. Наряду с государственным имеет место и общественное регулирование риэлтерской деятельности.

Риэлторская деятельность осуществляется на основе соглашения с заинтересованным лицом по совершению от его имени и за его счет; либо от своего имени, но за счет и в интересах покупателя и (или) продавца гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них.

Основные направления риэлторской деятельности, сложившиеся в мировой практике, включают:

- 1) брокерскую деятельность;
- 2) агентскую деятельность;
- 3) деятельность в качестве поверенного;
- 4) деятельность в качестве дилера;
- 5) посредническую деятельность;
- 6) торговую деятельность;
- 7) девелоперскую и редевелоперскую деятельность;
- 8) управление недвижимостью;
- 9) деятельность в качестве специалиста по информационным технологиям;
- 10) юридическое сопровождение объектов недвижимости.

Организация работ по оказанию риэлторских услуг, включает следующие этапы.

1. Получение заявки:
  - изучение характера и объема предстоящих работ на основе анализа заявленных заказчиком подробностей по объекту недвижимости;
  - формирование ограничительных условий.
2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора:
  - конкретизация предмета договора и подготовка его к подписанию;
  - составление плана выполнения работ по договору.
3. Сбор и анализ данных об объекте:
  - сбор документов об объекте, подтверждение достоверности, актуальности и полезности собранной документации, необходимой для проведения сделки;
  - предоставление покупателю отчета о проведенной работе и информирование о степени готовности всех субъектов к оформлению сделки.
4. Юридическое сопровождение сделки:
  - формирование комплекса документов, их исследование и подтверждение юристом законности сделки;
  - определение рисков, сопутствующих сделке;
  - ознакомление заказчика с документами и материалами, представляемыми для оформления сделки, согласование условий и техники проведения сделки.
5. Проведение сделки и оплата услуг риэлтора:
  - проведение сделки и документальное оформление ее результатов;
  - оформление акта сдачи-приемки работ, выполненных по договору об оказании услуг;
  - оплата услуг риэлтора.

*Страхование* – система мероприятий по созданию денежного (страхового) фонда за счет взносов его участников, из средств которого возмещается ущерб, причиненный дольщикам стихийными бедствиями; несчастными случаями; нарушением действующего законодательства, допущенным при оформлении регистрации сделки с объектами недвижимости; непреднамеренными ошибками риэлторов, оценщиков и других профессионалов рынка недвижимости; подрядчиком, третьим лицом; застройщиком.

Правила страхования – условия страхования, определяющие права и обязанности сторон по договору страхования, объект страхования, перечень страховых случаев и исключений, при которых страховщик освобождается от ответственности.

Страховщик – страховая компания, принимающая на себя риск за определенную в договоре плату. Страхователь – физическое или юридическое лицо, передающее риск по договору страховщику. Страховая стоимость – действительная, фактическая стоимость объекта страхования. Страховая сумма – объявляемая при заключении договора сумма, на

которую страхователь страхует свой интерес. Страховая сумма в имущественном страховании не должна превышать страховой стоимости объекта страхования.

Страховое возмещение – сумма, выплачиваемая страховщиком страхователю в возмещение убытков, вызванных наступлением страхового случая, предусмотренного договором страхования. Страховой риск – вероятное событие или совокупность событий, на случай наступления которых проводится страхование.

К наиболее страхуемым объектам, принадлежащим юридическим лицам, относятся офисные помещения, производственные помещения и склады, к которым применяются общие подходы к страхованию, но, поскольку они подвергаются разным рискам, а размеры возможных потерь у них разные, в правилах страхования есть различия.

Страхование прав собственности на объект недвижимости от потерь в результате нарушений законодательства, допущенных при оформлении и регистрации сделки, называется титульным страхованием. Титульное страхование призвано защищать интересы добросовестного приобретателя от возможных претензий со стороны третьих лиц. Смысл страхования титула заключается в том, что страховая компания, предварительно изучив правовую историю объекта, принимает на себя финансовую ответственность за законность приобретенного права собственности.

На рынке коммерческой недвижимости риск присутствует более чем в 50% сделок. В значительной степени риск связан с нарушением прав акционеров и антимонопольного законодательства.

В сделках с загородной недвижимостью риски невелики – не более 5% сделок.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Страхование профессиональной ответственности риелторов в России является обязательным условием сертификации риелторских фирм и одним из стандартов риелторского сообщества. Страховщики принимают на себя обязанность возместить ущерб за причинение вреда заказчику риелторских услуг в случае, если его «вещные права были нарушены в результате непреднамеренных ошибок, небрежности или упущений при осуществлении риелторской деятельности». Страхование профессиональной ответственности риелторов представляет собой механизм компенсации расходов, понесенных риелтором вследствие претензий клиентов по возмещению ущерба, наступившего в результате непреднамеренной ошибки, небрежности или упущения, допущенного фирмой или ее работником. Опасными для клиента могут стать неправильное оформление сделки, мошенничество или упущения, вызванные, к примеру, несовершенством законодательства.

Страхование банковских ипотечных кредитов под покупку уже построенного жилья. Страхователем выступает заемщик кредита, выгодоприобретателем (лицом, в чью пользу осуществляется страхование) – банк-кредитор. Для получения ипотечного кредита необходимо застраховать объект недвижимости от риска утраты или повреждения.

Размер страховой суммы ограничен размером требования о возврате суммы основного долга.

## 5. Сегментация рынка недвижимости

Главная цель сегментирования – обеспечить адресность разрабатываемого, выпускаемого и реализуемого товара. В результате сегментирования реализуется основной принцип маркетинга – ориентация на потребителя.

Сегмент рынка – это особым образом выделенная часть рынка, группа потребителей, товаров или предприятий, которые имеют некоторые общие признаки. Под

сегментированием понимают разделение конкретного рынка или его составных частей на сегменты, различающиеся по своим параметрам, или по реакции на те или иные виды деятельности, или еще по каким-либо признакам.

Наиболее распространенными вариантами структурирования рынка являются:

- выделение первичного и вторичного рынков;
- выделение рынков типов недвижимости;
- разделение рынка недвижимости, по содержанию передаваемых прав рынки сделок;
- разделение рынка по географическому принципу;
- разделение рынка по качеству объектов.

Выделяя тот или иной сегмент рынка, можно тем самым определить его границы, очерчивая круг возможных приобретателей прав на данном сегменте, их требования к характеристикам объектов недвижимости, вероятный уровень цен или арендной платы, назначение и качество объектов недвижимости, обращающихся в рамках этого сегмента.

С практической точки зрения выделение сегментов рынка позволяет:

- точнее определить состояние рынка и этап его развития;
- выделить целевую аудиторию, на которую будет направлена рекламная кампания по продвижению объекта;
- определить наиболее приемлемые методы оценки стоимости объектов недвижимости;
- выявить возможные варианты финансирования приобретения или строительства объекта.

Одним из наиболее существенных вариантов разделения рынка недвижимости является выделение в его составе первичного и вторичного рынков.

Часто участники рынка фокусируют свои усилия на определенном социальном классе, которым, как правило, является средний класс. В большинстве стран принадлежность к среднему классу определяется владением недвижимостью, высоким уровнем образования, возможностью предоставить своим детям определенные привилегии, наличием одного или нескольких автомобилей, возможностью влиять на общественное мнение, уровнем дохода и самооценкой.

Ещё на начальном этапе оценщик должен решить такие задачи как:

- идентифицировать объект недвижимости;
- идентифицировать рынок недвижимости, на котором объект конкурирует.

Изучение задания на оценку характеристик объекта недвижимости помогает оценщику определить ценообразующие и, следовательно, конкурентоспособные параметры. Анализ рынка недвижимости требует его разбивки на отдельные потребительские субрынки в целях определения конкретного конкурирующего рыночного сегмента оцениваемой недвижимости. В результате оценщик выявляет внешние факторы, влияющие на оцениваемый объект.

Таким образом, рыночная сегментация выявляет наиболее вероятных пользователей недвижимости из общей массы участников рынка, совершающих операции с недвижимостью. С другой стороны, на основе анализа атрибутов недвижимости выделяется масса конкурирующих объектов и определяется позиция оцениваемой недвижимости.

Качественная сегментация рынка требует изучения следующих факторов.

1. Назначение использования недвижимости.
2. Физические и экономические характеристики недвижимости:
  - размер;
  - число арендных договоров;
  - потенциальные арендаторы и пользователи;
  - физическое состояние объекта;
  - проектные параметры;
3. Территориальные особенности рынка предполагают разбивку рынка на интернациональный, национальный, региональный, местный, городской и пригородный, в том числе выделение района или микрорайона города.
4. Замещающие объекты недвижимости, к которым относят недвижимость,

аналогичную по приносимому доходу, но представляющую сегмент недвижимости другого назначения. Отбираемые объекты недвижимости должны пользоваться таким же спросом, что и оцениваемая недвижимость, и принадлежать тому же территориальному рынку.

5. Дополняющие объекты недвижимости, к которым относят не движимость, увеличивающую привлекательность оцениваемого объекта при совместном использовании с оцениваемым объектом. Например, наличие земельного участка под парковку или готового объекта рядом с офисным или торговым зданием.

Наложение характеристик оцениваемого объекта на соответствующий территориальный и функциональный сегмент рынка недвижимости для определения конкурирующей массы и объема предложения, включая замещающие объекты.

Анализ спроса или выявление потребностей, предпочтений и покупательной способности потребителей. Основная задача оценщика – выявление потенциальных потребителей оцениваемой недвижимости покупателей, арендаторов. Для этого в первую очередь необходимо определить спрос на конечный продукт или услугу, предоставляемую оцениваемой недвижимостью. Например, при оценке гостиниц следует определить число потенциальных постояльцев.

Для прогнозирования спроса важно изучить доход и возраст жителей; возможности миграции, будущую инфляцию, информацию о наличии земельных участков, качество инфраструктуры в районе объекта не движимости. Особенностью текущего состояния российской экономики является тенденция территориального перемещения капитала из традиционно активных инвестиционных зон в пассивные регионы, но имеющие хороший потенциал развития. Так, московские инвесторы активно скупают недвижимость в северо – западных и южных областях европейской части России.

Конкурирующее предложение представляет список существующих и строящихся объектов, сопоставимых по потребительским и инвестиционным характеристикам с оцениваемым объектом. При этом необходимо учитывать, что часть проектов не будет доведена до конца, а определенная часть имеющихся объектов будет выведена из конкурентной борьбы. В процессе анализа конкурирующих объектов недвижимости следует учитывать следующие факторы:

- текущее предложение объектов недвижимости количество и качество конкурирующих объектов недвижимости;
- динамика коэффициентов загрузки;
- объем нового строительства проекты в стадии планирования и в стадии строительства;
- реконструкция в целях изменения назначения недвижимости;
- наличие свободных земельных участков;
- динамика цен на строительную продукцию, земельные участки;
- соотношение объектов недвижимости, предназначенных для сдачи в аренду, и объектов, используемых собственниками;
- особые экономические условия и обстоятельства;
- влияние законодательных и нормативных ограничений строительные нормы и правила, положения о зонировании.

Таким образом особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений.

Классификация рынка недвижимости позволяет оценщику по всем правилам выделить необходимый ему сегмент рынка в рамках которого он будет проводить оценку недвижимого имущества, а также выбрать объекты аналоги, с которыми он будет проводить сравнение объекта оценки. Таким образом при правильно поставленных целях выделению необходимой информации по объекту оценки и установление его классификации получится максимально точно установить цену на объект оценки.



## Тема 2.1 Основы оценки недвижимости № 3 (2 часа)

1. Понятие стоимости, себестоимости и цены. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

2. Виды стоимости недвижимости.

1. Понятие стоимости, себестоимости и цены.

Основные категории, которыми оперирует оценщик, являются стоимость, себестоимость и цена. Практика показывает, что все эти термины в обиходной жизни часто смешивают и объявляются тождественными. При этом следует осознавать, что целью проведения оценки является определение именно стоимости. Уточним трактовку этих понятий именно с позиций оценки.

*Стоимость* – это мера того, сколько покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность. Оцениваемая стоимость — это показатель прогнозный. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. Причем, данные условия могут неоднозначно и не с одинаковой силой повлиять на стоимость при переходе ее в статус цены.

Итак, стоимость – это больше расчетная, абстрактная величина, нежели конкретная, имеющая место в действительности. Стоимость – это, своего рода, внутреннее свойство объекта, независимое от случайных факторов. Поэтому определяемая оценщиком рыночная стоимость по законодательным нормам является рекомендуемой при совершении сделки, а не конкретной обязательной величиной.

*Цена* – это денежная сумма, требуемая или уплаченная за определенный товар или услугу. Цена указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Цена – свершившийся факт, отражающий цены покупок аналогичных объектов. Она относится к определенному месту и времени, к определенным условиям. Таким образом, на рынке обращения объектов оценки мы сталкиваемся с ценами, а не стоимостью.

*Себестоимость* – это денежная сумма, требуемая для создания объекта оценки. Себестоимость включает совокупность затрат, издержек или расходов. По завершении процесса создания или акта купли – продажи себестоимость становится историческим фактом. Цена, заплаченная покупателем за товар или услугу становится для него затратами на приобретение и в этом смысле цена и себестоимость тождественны. Обычно на российских предприятиях преобладает затратная модель ценообразования, в соответствии с которой цена определяется как себестоимость товара плюс надбавка на прибыль и прочие премии. Поэтому в большинстве случаев себестоимость влияет на цену товара, однако однозначно ее не определяет, т.к. существуют и другие модели ценообразования.

*Издержки (затраты)* - это сумма денежных средств, которая требуется для создания объекта оценки либо для его приобретения. Отличие издержек от себестоимости заключается в концепции издержек упущенных возможностей. Издержки упущенных возможностей связаны с потерями предпринимателя, владеющего капиталом, при его размещении в альтернативные проекты: всегда есть риск вложить средства в менее доходные проекты. Термин «издержки» шире термина «себестоимость», но в оценочной деятельности наибольшее распространение получила себестоимость.

Для оценки объекта необходимо помнить, что не всегда он может обладать стоимостью.

Условия возникновения стоимости объекта:

- **полезность.** Объект имущества имеет стоимость на соответствующем его функциональному назначению сегменте рынка, если он обладает характеристиками, представляющими ценность (полезность) для потенциальных покупателей;

- **спрос.** Состояние спроса определяет ликвидность объекта, при его отсутствии даже в отношении объекта, обладающего полезностью для потенциальных покупателей, как-то измерить ликвидность объекта не представляется возможным;

- **дефицитность.** Цена сделки на рынке определяется в результате конкуренции, как продавцов, так и покупателей. Конкуренция возможна только в отношении дефицитного, то есть ограниченного по количеству товара с определенным набором характеристик;

- **возможность передачи прав собственности** (полных или частичных). Если в отношении товара действуют первые три фактора, но в результате совершения сделки передача прав на него невозможна, то и рыночная цена сформирована быть не может. Примером может служить земля заповедника, которая по своим характеристикам обладает полезностью, имеет потенциальный спрос в случае ее предложения к продаже на рынке, дефицитна, но на нее нельзя передать права собственности коммерческой организации. Следовательно, рыночная цена на указанный объект установлена быть не может.

*Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки*

Можно выделить следующие факторы, влияющие на величину оцениваемой стоимости:

1) соотношение спроса и предложения. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено, каковы возможности контроля и перепродажи данного объекта. Чем выше предложение (при неизменности уровня спроса), тем ниже стоимость объекта;

2) доход, который может получить собственник объекта от его эксплуатации. Уровень дохода зависит от характера эксплуатации и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования;

3) время владения объектом. В процессе владения происходит изменение качественных и количественных характеристик объекта, величины доходов и расходов от его эксплуатации. На величину стоимости влияет время появления этих изменений, причем такое влияние нельзя назвать однозначным;

4) риск как неопределенность получения в будущем доходов от владения объектом оценки. Чем выше степень риска, тем ниже стоимость объекта;

5) контроль – как степень господства над объектом. Полный контроль соответствует, например, собственности на объект без ограничений. Стоимость таких прав всегда выше. Например, стоимость одной акции в контрольном пакете всегда выше, чем стоимость такой же акции в неконтрольном пакете;

6) ликвидность – это способность объекта быстро и без потерь обращаться в деньги. Стоимость более ликвидных объектов выше стоимости менее ликвидных. Например, стоимость предприятий закрытого акционерного общества ниже чем стоимость открытого акционерного общества, поскольку в первом случае продажа пакета акций на сторону возможна только с согласия и после отказа от приобретения его другими членами общества;

7) ограничения собственности. Стоимость объектов, имеющих ограничения, ниже. К таким ограничениям, например, можно отнести сервитуты или ценовые ограничения на продукцию бизнеса.

## 2. Виды стоимости недвижимости.

В оценочной деятельности существует две категории стоимости: стоимость в обмене и стоимость в пользовании. Все остальные виды стоимости, так или иначе, принадлежат либо к той, либо к другой категории.

*Стоимость в обмене* — это цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Ее также иногда называют объективной стоимостью, поскольку она определяется реальными экономическими факторами, существующими на открытом конкурентном рынке. Обычной формой стоимости в обмене является рыночная стоимость.

*Стоимость в пользовании* — это стоимость собственности для конкретного пользователя или группы пользователей. Поскольку стоимость в пользовании связана с потребностями конкретного пользователя, ее часто называют субъективной стоимостью. Одним из часто упоминаемых видов стоимости в пользовании является инвестиционная стоимость.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной

для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость недвижимости, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

## **Тема 2.2 Временная оценка денежных потоков № 4 (2 часа)**

1. Экономическая особенность денег во времени.
2. Функции денежной единицы

### **1. Экономическая особенность денег во времени.**

В реальном экономическом пространстве существует постоянное изменение стоимости денег во времени. Так, например, в 2021 году на 100 рублей можно было приобрести больше товаров или услуг, чем сегодня, а тем более – завтра. Если человек обладает определенной суммой денег сейчас, то он может как угодно распоряжаться деньгами – вложить их на депозит в банк, в выгодный инвестиционный проект или просто удовлетворить свои потребности. Если же у него нет денег, то для удовлетворения своих потребностей или потребностей в инвестировании он, например, может воспользоваться кредитом. В этом случае, разумеется, инвестор терпит определенные неудобства, а возможно даже и несет определенные потери, убытки. Этих неудобств (упущенных возможностей) можно избежать только в том случае, если иметь деньги здесь и сейчас. А это означает, что сегодня рубль стоит больше, чем он будет стоить завтра.

Теория изменения стоимости денег исходит из предположения, что деньги являясь специфическим товаром, со временем изменяют свою стоимость, как правило, обесцениваются. Изменение стоимости денег происходит под влиянием ряда факторов, важнейшими из которых можно назвать инфляцию и способность денег приносить доход при условии их разумного инвестирования в альтернативные проекты.

Если исходить из различной внутренней стоимости денег, то очевидным будет предположение, что одна и та же номинальная стоимость денег неодинакова. Следовательно, нельзя например, говорить, что если инвестор обладал суммой в 100 рублей в 2021г., а в через 10 лет будет

иметь еще 100 рублей, то всего за этот период будет 200 рублей. Очевидно, что эти деньги являются несопоставимыми во времени.

Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется временной оценкой денежных потоков. Временная оценка денежных потоков основана на использовании шести функций сложного процента, или шести функций денежной единицы:

1. Сложный процент;
2. Дисконтирование;
3. Текущая стоимость аннуитета;
4. Взнос на амортизацию кредита;
5. Будущая стоимость аннуитета;
6. Фактор фонда возмещения.

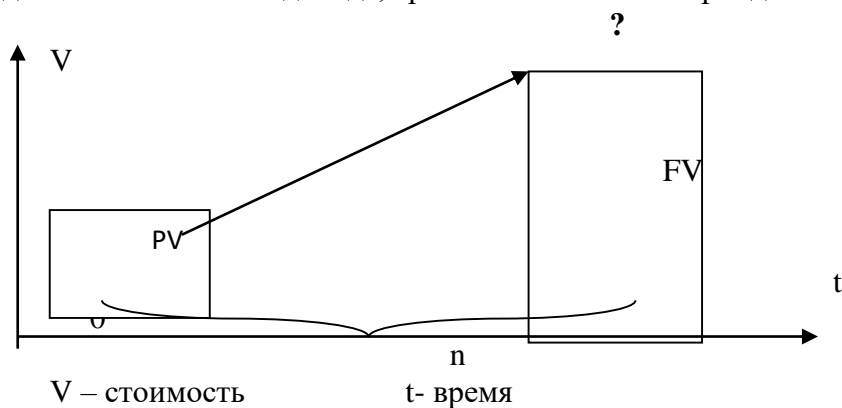
С целью упростить для восприятия данный материал мы будем называть все денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности, денежным потоком. Выделяют обычный денежный поток и аннуитет. Аннуитет отличается от обычного денежного потока тем, что в нем все суммы равновеликие и поступают через равные промежутки времени.

Для приведения денежных потоков к сопоставимому виду существуют так называемые множительные таблицы. Существует таблицы типа А и типа Б. Таблицы типа А систематизированы по видам функций сложного процента. Для их применения необходимо определить используемую функцию и на пересечении строки, соответствующей периоду, и столбца, адекватного ставке дисконта, найти множитель, позволяющий откорректировать ту или иную сумму. Таблицы типа Б сгруппированы по величине % ставки, которые представлены в приложении. Все примеры, приведенные в данном материале базируются на применении таблиц типа Б, поскольку автор считает, что они наиболее удобны в пользовании начинающих студентов.

## 2. Функции денежной единицы

### 1. Будущая стоимость единицы или накопление суммы единиц за период (наращивание)

Символ – FV. Колонка 1 по таблице типа Б (или А-3). Данная функция позволяет определить будущую стоимость суммы, которой располагает инвестор в данный момент, исходя из предполагаемой ставки дохода, срока накопления и периодичности накопления процентов.



Данная функция базируется на формуле сложных процентов:

$$FV = PV \times (1+r)^n,$$

Где FV – будущая стоимость;

PV – текущая стоимость;

r – ставка требуемой доходности;

n – число периодов начислений.

Величина  $(1+r)^n$  называется факторным множителем (или просто фактором) будущей стоимости единицы.

Сложный процент предполагает начисление процентов не только на сумму вклада, но и на сумму процентов, накопленных к концу первого периода. Чем чаще начисляются проценты, тем больше накопленная сумма. При более частом начислении процентов необходимо скорректировать процентную ставку и число периодов накопления следующим образом:

Процентная ставка скорректированная = годовая ставка  $r \times$  число месяцев в периоде начисления / 12 число периодов = число периодов начисления за один год  $\times$  число лет накопления  $n$ .  
Т.е. формула примет вид:

$$FV = PV \times \left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n \times m},$$

Где  $m$  – число периодов накопления в году.

Пример Какая сумма будет накоплена вкладчиком через три года, если первоначальный взнос составил 400 тыс. руб., проценты начисляются ежегодно по ставке 10 %?

1) Определим фактор будущей стоимости по таблице типа Б: Колонка №1 по 10% на 3 года  $FV=1,3310$

2)  $400 \times 1,3310 = 532,4$  тыс.руб. составит сумма, накопленная через три года.

**Правило 72 – х** (дает наиболее точные результаты, если процентная ставка находится в интервале 3 – 18%): удвоение первоначального вклада произойдет через число периодов равное частному от деления 72 на % ставку соответствующего периода. Например, если годовая ставка 24% и начисление происходит ежегодно, то удвоение произойдет через 3 года ( $72:24$ )

## 2. Текущая стоимость единицы или приведенная стоимость (дисконтирование)

Символ –  $PV$ . Колонка №4 по таблице типа Б. Функция дисконтирования дает возможность определить настоящую стоимость суммы, если известна ее величина в будущем за данный период накопления и % ставка.

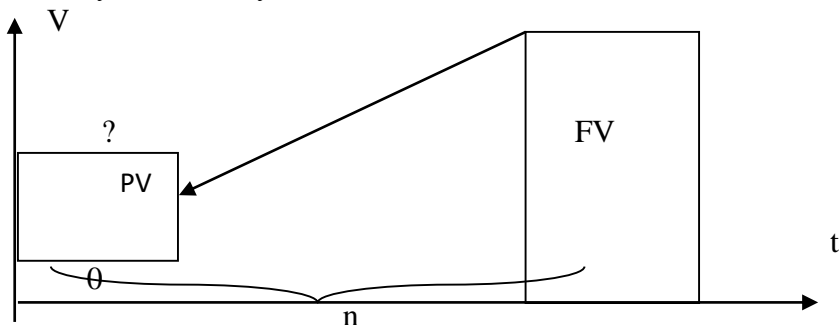
$$PV = \frac{FV}{(1 + r)^n}$$

Где  $FV$  – будущая стоимость;  
 $r$  – ставка дисконтирования;

$PV$  – текущая стоимость;  
 $n$  – число периодов начислений.

Величина  $\frac{1}{(1 + r)^n}$  называется фактором (множителем) текущей стоимости единицы или коэффициентом дисконтирования.

Данная функция является обратной функции будущей стоимости единицы. Это означает, что если известен фактор одной из функций, то фактор другой можно получить путем деления единицы на известную величину.

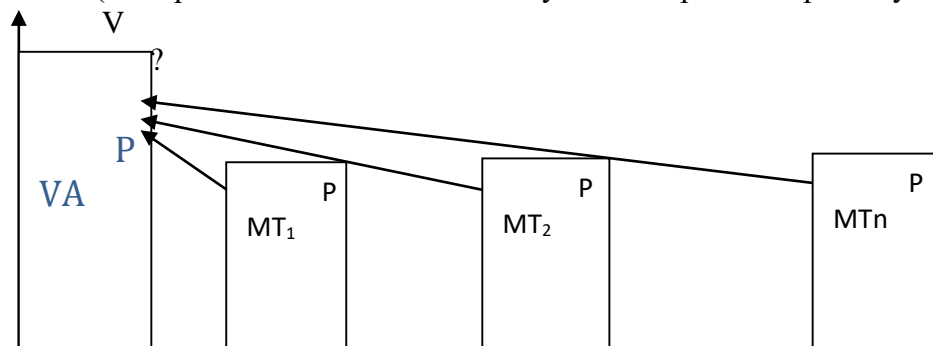


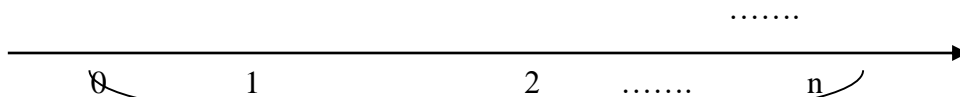
Пример Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10 % годовых, чтобы через 5 лет накопить 1500 тыс. руб.?

Решение: необходимо поместить  $1500 \times [PV]_5^{10\%} = 1500 \times 0,6209 = 931,4$  тыс.руб. (0,6209 – фактор текущей стоимости единицы в колонке №4 по таблице типа Б)

## 3. Текущая стоимость аннуитета

Символ –  $PVA$ . Колонка 5 по таблице типа Б. Аннуитет – это равномерный равновеликий поток (т.е. представлен одинаковыми суммами в равные промежутки времени).





Расчеты текущей стоимости обычного аннуитета осуществляются по следующей формуле:

$$PVA = PMT \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r},$$

где PVA – текущая стоимость;  
 r – ставка дисконтирования;  
 n – число периодов начислений;  
 PMT – платеж аннуитета.

Существует авансовый аннуитет – когда первый денежный поток возникает в начале периода. Поскольку первый аннуитет по времени совпадает с депонированием основного вклада, его не следует дисконтировать. Поэтому период дисконтирования будет на 1 единицу меньше, следовательно, фактор текущей стоимости авансового аннуитета соответствует фактору обычного аннуитета для предыдущего периода, к которому добавлена единица.

**Пример** Рассчитайте фактор текущей стоимости авансового аннуитета, возникающего 7 раз при ставке 12%

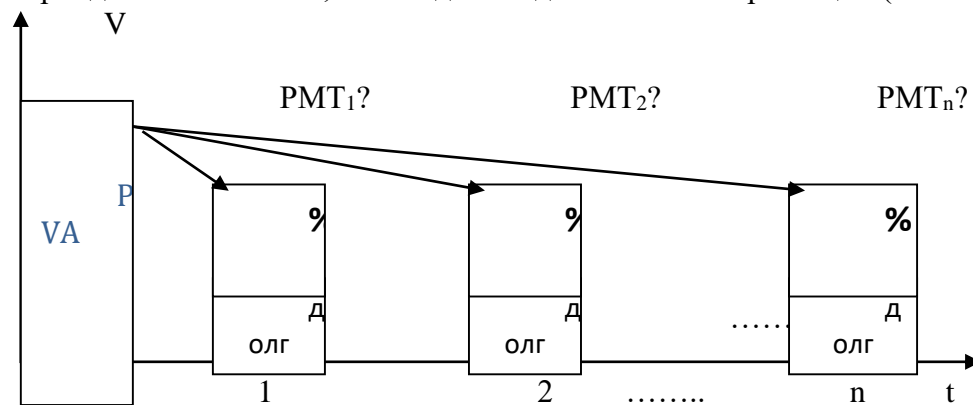
Рассчитаем период = 7-1=6 лет

фактор обычного аннуитета на 6 лет по 12% (5 колонка по таблице типа Б) = 4,1114

фактор авансового аннуитета = 4,1114 + 1 = 5,1114

#### 4. Взнос на амортизацию денежной единицы (периодический взнос на погашение кредита)

Символ – PMT. Колонка №6 по таблице типа Б . Данная функция показывает равновеликий периодический платеж, необходимый для полной амортизации (погашения) кредита.



Данная функция реализуется с помощью следующей формулы:

$$PMT = \frac{PVA}{\frac{1 - 1/(1+r)^n}{r}},$$

где PVA – текущая стоимость;  
 r – ставка дисконтирования;  
 n – число периодов начислений;  
 PMT – платеж на погашение кредита.

Как видно из формулы, функция взнос на амортизацию единицы обратная функции PVA.

**Пример** Какую сумму необходимо вносить каждый год на счет в течение пяти лет, если кредит составил 1500 тыс.руб. под 14% годовых?

1. колонка №6 PMT = 0,2913

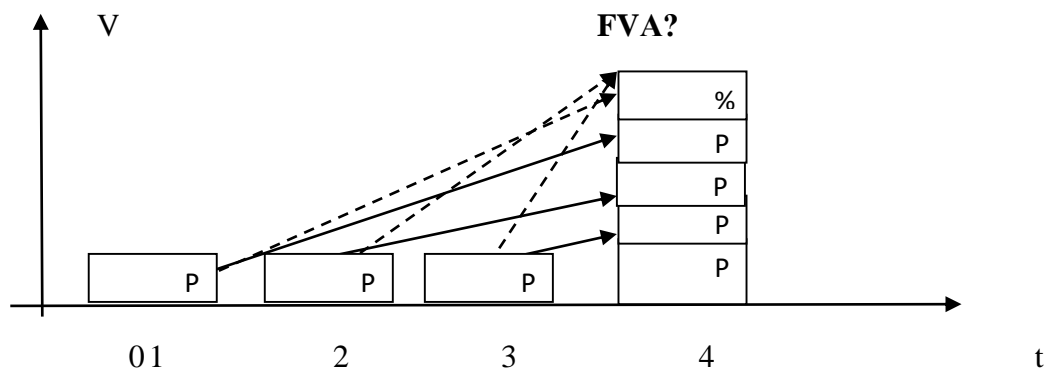
2. величина аннуитета =  $1500 \times 0,2913 = 437$  тыс.руб.

## 5. Накопление единицы за период (будущая стоимость аннуитета)

Символ – FVA

Колонка №2 в таблице типа Б.

Данная функция позволяет рассчитать величину накопленных равновеликих взносов при заданной ставке дохода в будущем за период n.



$$FVA = PMT \times \frac{(1+r)^n - 1}{r}, \text{ где}$$

где FVA – будущая стоимость аннуитета;

r – ставка дисконтирования;

n – число периодов начислений;

PMT – аннуитет.

### Пример

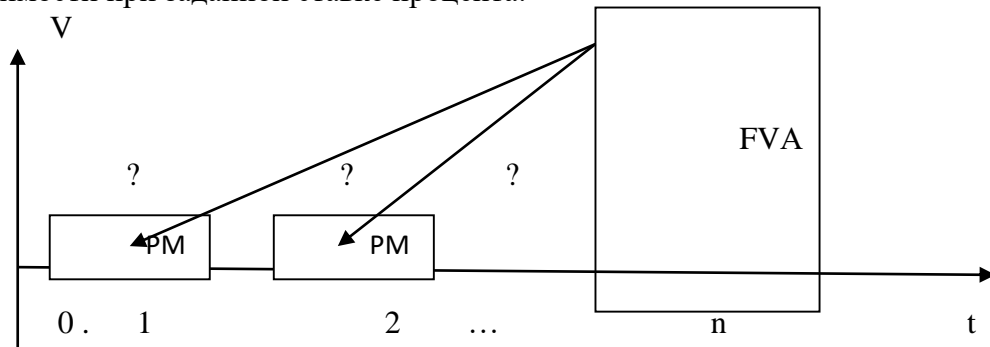
Какая сумма будет накоплена на счете, если в течение 4 лет ежегодно вносить 350 тыс.руб, а банк начисляет на вклад 6 % годовых?

1) определим фактор будущей стоимости аннуитета - колонка №2 таблицы типа Б  $FVA = 4,3746$

2) рассчитаем величину накопления  $350 \times 4,3746 = 1531$  тыс.руб.

## 6. Фактор фонда возмещения (периодический взнос в фонд накопления)

Символ – SFF (или PMT). Колонка №3 в таблице типа Б. Данная функция позволяет рассчитать величину периодически депонируемой суммы, необходимой для накопления нужной стоимости при заданной ставке процента.



Математическая запись данной функции соответствует формуле:

$$PMT = \frac{FVA \times r}{(1+r)^n - 1}$$

где FVA – будущая стоимость аннуитета;

r – ставка дисконтирования;

n – число периодов начислений;

РМТ – аннуитет.

Формула показывает, что фактор фонда возмещения обратно пропорциональная функция будущей стоимости аннуитета.

#### Пример

Какую сумму следует вносить ежегодно в течение 5 лет на депозит, чтобы к концу этого срока накопить 1700 тыс. руб. если ставка дисконтирования 8%?

1) фактор фонда возмещения по таблице типа Б (колонка №3)  $SFF_5^{8\%} = 0,1705$

2) величина депозита =  $1700 \cdot 0,1705 = 290$  тыс.руб.

**Данные функции взаимосвязаны следующим образом:**

<i>Прямая функция</i>	<i>Обратная функция</i>
FV будущая стоимость единицы	PV текущая стоимость
FVA будущая стоимость аннуитета	РМТ фактор фонда возмещения
PVA текущая стоимость аннуитета	РМТ взнос на амортизацию денежной единицы
Фактор фонда возмещения $SFF + \text{ставка дисконтирования } R\% = \text{взнос на амортизацию единицы РМТ}$	

### **Тема 2.3 Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества № 5 (2 часа)**

1. Информационная база оценки недвижимого имущества: ее состав и структура
2. Показатели, формируемые из внешних источников
3. Источники внутренней информации

1. Информационная база оценки недвижимого имущества: ее состав и структура

Информационная система оценки недвижимости представляет собой процесс непрерывного целенаправленного подбора соответствующих информативных показателей, необходимых для расчета ее стоимости.

Залог успешной оценки - качественная информационная база. Информация необходимая для оценки собирается из различных источников. При этом важно, чтобы она отражала состояние внешней (макроэкономической и микроэкономической) и внутренней среды бизнеса в различные периоды времени.

Поскольку стоимость недвижимости является результатом воздействия многочисленных взаимосвязанных факторов, постольку и информация необходимая для ее оценки представляет собой систему взаимосвязанных информационных блоков, среди которых выделяются финансовые результаты деятельности предприятия.

Оценочная информация классифицируется по различным критериям.

*В зависимости от характеризующих условий выделяются внешняя и внутренняя информация.* Внешняя информация характеризует условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли, в стране, на внешнем и внутреннем рынках. Внутренняя информация описывает сам объект.

*В зависимости от размещения источника выделяется аутсайдерская и инсайдерская информация.* Аутсайдерская информация является публичной, доступной широкой публике, открытой, т.к. она печатается в средствах массовой информации или в сети интернет. Источник аутсайдерской информации расположен вне фирмы. Инсайдерская информация, напротив, нигде не публикуется либо содержится во внутренних изданиях, о которых посторонние люди даже не подозревают, к инсайдерской относится также и конфиденциальная информация. Источник такой информации расположен внутри фирмы.

*В зависимости от параметров недвижимости и показателей, характеризующих ее состояние, информацию можно подразделить на обычную и специфическую.* Общая информация включает в себя стандартные показатели, характеризующие объект оценки, без учета его специфики. Специфическая или особенная информация, напротив, отражает особенности оцениваемого объекта, обусловленные его отраслевой принадлежностью, месторасположением и т.п.



*В зависимости от доступности информация подразделяется на публичную и конфиденциальную.* Все перечисленные информационные блоки должны быть взаимосвязаны в пространстве и во времени и соответствовать определенным требованиям, предъявляемым к оценочной информации.

Основными требованиями являются:

- 1) достоверность;
- 2) точность;
- 3) комплексность;
- 4) полнота.

При этом анализируемая оценщиком информационная база должна содержать все необходимые сведения и быть достаточной для обоснованного заключения о стоимости объекта недвижимости.

Систематизация собранных данных осуществляется либо хронологическим методом, либо журналистским, либо логическим, либо, что наиболее часто - комплексным, сочетающим все три метода. Суть хронологического метода заключается в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему, при журналистском методе - от более важного к менее значимому, при логическом - от общего к частному или от частного к общему.

В публичных источниках (газетах, журналах, интернет-сайтах) можно найти и отчет компании, подготовленный для собрания акционеров, и данные о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами, и информацию о состоянии фондового рынка, и рейтинговые обзоры, позволяющие определить место оцениваемого предприятия среди других компаний.

Процедура сбора информации включает в себя следующие этапы:

1. Направление запроса собственнику объекта оценки с просьбой предоставить требуемую для оценки информацию (в запросе целесообразно применять формы, позволяющие в дальнейшем сгруппировать полученную в определенном формате информацию и провести расчеты).

Например, требуется информация для оценки оборудования. В этом случае к запросу прилагается таблица для заполнения, в которой указываются следующие столбцы: наименование, дата приобретения, технические характеристики, текущее использование, процент физического износа).

2. Осуществление контакта с основными подразделениями компании, отвечающими за тот или иной блок данных (Техническая служба, Производственная служба, Маркетинговая служба).

3. Формирование рабочей группы из назначенных ответственных за проведение оценки со стороны компании и специалистами оцениваемой недвижимости.

4. Получение необходимой для проведения оценки информации.

Однако широко доступной публичной информации не всегда бывает достаточно для формирования полного, достоверного представления об оцениваемом объекте. Поэтому оценщик должен обладать определенными навыками социолога, психолога, журналиста для проведения интервью, составления опросного листа, грамотного проведения беседы с руководством и рядовыми сотрудниками фирмы, с партнерами и конкурентами. Полученная в результате интервьюирования информация зачастую оказывается весьма полезной. Особое место интервьюирование занимает в информационной базе, созданной для оценки Закрытых Акционерных компаний, малых предприятий, финансово-кредитных институтов. В таких компаниях важно провести всесторонний, детальный опрос собственников-владельцев, менеджеров разного уровня. Это поможет выяснить многие важные факты, относящиеся к оцениваемому предприятию, составить представление о стратегии фирмы, о философии бизнеса, концепции управления.

Часто подобная информация позволяет получить дополнительные сведения об отрасли, о конкурентной среде, в которой действует компания, об отношениях с банками, с поставщиками и партнерами по бизнесу, о компетентности ключевого персонала. Например, побеседовав с финансовым директором, можно узнать, имеются ли на складе вышедшие из употребления или низколиквидные товарно-материальные запасы. Менеджер по продажам может указать на какие-нибудь важные контракты, о которых забыли упомянуть владельцы, или сообщить некоторые детали конкурентного поведения фирмы, которые могут повлиять на оценку. Менеджер по производству может сообщить, что новое оборудование существенно снижает себестоимость продукции. Каждое такое сообщение может в значительной степени повлиять на прогноз оценщика относительно будущих показателей прибыли предприятия и, следовательно, на конечный результат

оценки. Однако при проведении опросов оценщик не должен ограничиваться владельцами и менеджерами. Желательно также побеседовать с работниками банка, обслуживающими фирму, например, с менеджером по кредитам, у которого можно получить важную информацию относительно прошлой деятельности компании и который может выдать свой собственный прогноз относительно перспектив его развития. Следует связаться и с бухгалтером, готовящим отчетность и налоговые декларации. Полезны ли будут и контакты с основными конкурентами компании, от которых можно получить ценные сведения о состоянии отрасли, а зачастую и полезную информацию относительно самой компании-заказчика.

Безусловная польза от интервьюирования таит в себе и определенную опасность, а именно возможность «увязнуть» в несуществующих деталях. При проведении реальной оценки приходится просматривать и анализировать большой объем информации, значительная часть которой оказывается, в конце концов, лишней. *Определение того, какая информация является существенной, составляет неотъемлемую часть процесса оценки.*

Помимо непосредственно получения информации оценщик должен ее обработать: проверить, внести необходимые корректировки и рассчитать относительные показатели. Кроме этого, зачастую необходимо для получения сопоставимых данных произвести инфляционную корректировку данных и т.д.

## 2. Показатели, формируемые из внешних источников

Внешняя информация, характеризует условия функционирования объекта недвижимости в регионе, отрасли и экономике в целом.

Система показателей информационного обеспечения оценки недвижимости, формируемых из внешних источников, делятся на четыре основные группы:

1. Показатели, характеризующие общеэкономическое развитие страны. Показатели, входящие в состав первой группы, подразделяются на два блока.

В первом блоке – «Показатели макроэкономического развития» – содержатся следующие основные информативные показатели, используемые в процессе управления финансами предприятия:

- a) темп роста внутреннего валового продукта и национального дохода;
- b) объем эмиссии денег в рассматриваемом периоде;
- c) денежные доходы населения;
- d) вклады населения в банках;
- e) индекс инфляции;
- f) учетная ставка центрального банка.

Во втором блоке – «Показатели отраслевого развития» – содержатся следующие основные информативные показатели по отрасли, к которым принадлежит предприятие:

- a) объем произведенной (реализованной) продукции, его динамика;
- b) общая стоимость активов предприятия, в том числе оборотных;
- c) сумма собственного капитала предприятий;
- d) сумма балансовой прибыли предприятий, в том числе по основной (операционной) деятельности;
- e) ставка налогообложения прибыли по основной деятельности
- f) ставки налога на добавленную стоимость и акцизного сбора на продукцию, выпускаемую предприятиями отрасли;
- g) индекс цен на продукцию отрасли в рассматриваемом периоде.

Сюда же можно отнести и рыночную информацию. Рыночная информация. Это огромная и сложная область, и рыночная информация сейчас по праву является основным товаром для фирм, начиная от рекламных агентств и заканчивая банками (а также для специализированных компаний, занимающихся рыночными исследованиями), конкурирующих за право предоставить информацию.

Рыночная информация может быть очень разной - от конкретной (как, например, анализ структуры магазинов в узком сегменте розничного рынка) до самой общей (как анализ тенденций на мировом рынке какого-нибудь товара). От рыночной информации зависят разработки компаниями новых продуктов, маркетинговое планирование, планирование коммуникаций и рекламы, решения об экспорте, а также общие стратегические решения. Природа рыночной информации меняется в зависимости от цели и от того, какой компании предназначена эта информация; категории, по которым обычно ищется информация, включают размер и рост рынка,

покупательную способность, привычки, спрос и поведение потребителей, рыночную долю и информацию о конкурентах.

## 2. Показатели, характеризующие конъюнктуру финансового рынка.

Формирование системы показателей этой группы основывается на публикациях периодических коммерческих изданий, фондовой и валютной биржи, а также на соответствующих электронных источниках информации.

Показатели, входящие в состав второй группы, подразделяются на два блока.

В первом блоке – «Показатели, характеризующие конъюнктуру рынка фондовых инструментов» – содержатся следующие основные информативные данные:

а) виды основных фондовых инструментов, обращающихся на биржевом и внебиржевом фондовом рынке;

б) котированные цены предложения и спроса основных видов фондовых инструментов;

с) объемы и цены сделок по основным видам фондовых инструментов;

д) сводный индекс динамики цен на фондовом рынке.

Во втором блоке – «Показатели, характеризующие конъюнктуру рынка денежных инструментов» – содержатся следующие основные информативные данные:

а) кредитная ставка отдельных коммерческих банков, дифференцированная по срокам предоставления финансового кредита;

б) депозитная ставка отдельных коммерческих банков, дифференцированная по вкладам до востребования и срочным вкладам;

с) официальный курс отдельных валют, которыми оперирует предприятие в процессе внешнеэкономической деятельности;

д) курс покупки – продажи аналогичных видов валют, установленный коммерческими банками.

## 3. Показатели, характеризующие деятельность контрагентов и конкурентов.

Информация о конкурентах. Ее иногда рассматривают как часть рыночной информации, но она по праву заслуживает отдельного рассмотрения, поскольку может влиять на принятие стратегических решений, даже если рыночные условия не учитываются непосредственно. Компании могут, например, заинтересоваться, где конкуренты находят источники сырья и специалистов, для того чтобы участвовать в конкурентной борьбе за эти источники или сохранить уже имеющиеся. Известно, что точную информацию о конкурентах получить трудно, и эта область удостоилась пристального внимания благодаря таким неэтичным действиям некоторых компаний, как промышленный шпионаж.

Информация о поставщиках. Эту информацию часто упускают из виду, но она играет не последнюю роль и при разработке новых продуктов, и при расчете практических результатов. Информация о поставщиках обычно концентрируется на таких аспектах, как издержки, надежность, качество и время доставки. Информация о поставщиках прямо влияет на наши знания о прибыльности компании, а, следовательно, о ее перспективах на рынке и цене.

## 4. Информация о регулировании и налогообложении.

Компаниям нужна информация об условиях регулирования не только для соблюдения правовых норм, но и для определения необходимых затрат. Оценка условий регулирования тоже нужная задача, предшествующая принятию любого решения о выходе на рынок. Информация о налоговых системах важна не только для соблюдения правовых норм, но и для определения эффективного с точки зрения налоговых выплат способа ведения операций. Например, могут быть какие-то налоговые стимулы к размещению производства в одном регионе, а не в другом, где планируется введение более высоких налогов. Наиболее существенными моментами являются:

– степень государственного регулирования отрасли;

– налогообложение на федеральном, региональном и местном уровнях;

– система льгот и льготных налоговых режимов, а также государственных преференций.

## 3. Источники внутренней информации

Документы необходимые для оценки:

Квартиры:

1. Документ, удостоверяющий личность заказчика (или паспортные данные заказчика - фамилия, имя, отчество, данные паспорта, адрес регистрации), для юридических лиц – реквизиты.

2. Правоустанавливающие документы:

- свидетельство о государственной регистрации права.
- документы-основание: договор купли-продажи, дарения, мены, приватизации и т.д.).

3. Технический (кадастровый) паспорт на квартиру или выписки из них.

Все перечисленные выше документы предоставляются в виде ксерокопий, сделанных с оригиналов.

Жилого дома:

1. Документ, удостоверяющий личность заказчика (или паспортные данные заказчика - фамилия, имя, отчество, данные паспорта, адрес регистрации), для юридических лиц – реквизиты.

2. Правоустанавливающие документы (на дом и на землю):

- свидетельство о государственной регистрации права.
  - документы-основание: договор купли-продажи, дарения, мены, приватизации и т.д.
3. Технический паспорт на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства).

4. Кадастровый паспорт земельного участка.

Все перечисленные выше документы предоставляются в виде ксерокопий, сделанных с оригиналов.

Незавершенного строительства:

1. Документ, удостоверяющий личность заказчика (или паспортные данные заказчика - фамилия, имя, отчество, данные паспорта, адрес регистрации), для юридических лиц – реквизиты.

2. Правоустанавливающие документы (на объект незавершенного строительства и на землю):

- свидетельство о государственной регистрации права.
- документы-основание: договор купли-продажи, дарения, мены, приватизации и т.д.

3. Технический паспорт или проект на объект незавершенного строительства.

4. Кадастровый паспорт земельного участка.

Все перечисленные выше документы предоставляются в виде ксерокопий, сделанных с оригиналов.

Земельного участка:

1. Документ, удостоверяющий личность заказчика (или паспортные данные заказчика - фамилия, имя, отчество, данные паспорта, адрес регистрации), для юридических лиц – реквизиты.

2. Правоустанавливающие документы (на землю):

- свидетельство о государственной регистрации права.
- документы-основание: договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.

3. Кадастровый паспорт земельного участка.

Все перечисленные выше документы предоставляются в виде ксерокопий, сделанных с оригиналов.

Здания:

1. Документ, удостоверяющий личность заказчика (или паспортные данные заказчика - фамилия, имя, отчество, данные паспорта, адрес регистрации), для юридических лиц – реквизиты.

2. Правоустанавливающие документы:

• свидетельство о государственной регистрации права (на здание и землю). В случае когда земля не в собственности – договор аренды.

- договор (купли-продажи, дарения, мены и т.п.).

3. Технический паспорт на здание с ситуационным планом и экспликацией.

4. Кадастровый план земельного участка.

5. Выписка из ЕГРП (при наличии).

6. Сведения о наличии обременений (если есть).

7. Справка о величине балансовой стоимости (если собственником объекта является юридическое лицо).

8. Справка об эксплуатационных расходах на содержание объекта.

9. Дополнительно, в силу специфичности объекта, могут потребоваться и другие документы и информация.

Все перечисленные выше документы предоставляются в виде ксерокопий, сделанных с оригиналов, и заверенных Заказчиком.

Нежилого помещения:

1. Документ, удостоверяющий личность заказчика (или паспортные данные заказчика - фамилия, имя, отчество, данные паспорта, адрес регистрации), для юридических лиц – реквизиты.
2. Правоустанавливающие документы на нежилое помещение:
  - свидетельство о государственной регистрации права.
  - договор (купли-продажи, дарения, мены и т.д.).
3. Технический паспорт на нежилое помещение с ситуационным планом и экспликацией.
4. Выписка из ЕГРП (при наличии).
5. Сведения о наличии обременений (если есть).
6. Справка о величине балансовой стоимости (если собственником объекта является юридическое лицо).
7. Справка об эксплуатационных расходах на содержание объекта.
8. Дополнительно, в силу специфичности объекта, могут потребоваться и другие документы и информация.

Все перечисленные выше документы предоставляются в виде ксерокопий, сделанных с оригиналов и заверенных Заказчиком.

## **Тема 2.4. Регулирование оценочной деятельности. № 6 (2 часа)**

- 1 Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность
- 2 Права, обязанности и ответственность оценщика. Статус и квалификация оценщика. Профессиональная этика оценщика.
- 3 Страхование оценщика. Оспаривание результатов оценки

### **1 Нормативные документы**

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим оценочную деятельность, является ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями и дополнениями от 22.07.2010 г. №167 – ФЗ). Не менее важными в этой области являются стандарты оценки. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на международные, европейские и национальные.

Международные стандарты оценки (МСО) разрабатываются Международным Комитетом по стандартам оценки – IVSC, международной организацией, объединяющей более чем 50 стран мира, в т.ч. и Россию. Основной задачей таких стандартов является достижение согласованности между национальными стандартами оценки и стандартами, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества. МСО имеет некоторую единую основу, прочный фундамент, отображающий единство экономических принципов, не зависящих от политических границ. МСО имеют вводную часть, посвященную общим понятиям и принципам оценки, что позволяет универсализировать процесс оценки в различных странах. В МСО входят два рекомендательных раздела: раздел №1 посвящен оценке для целей финансовой отчетности, раздел № 2 – для целей кредитования под залог, и семь методических руководств по оценке различных видов имущества и имущественных прав.

К региональным стандартам относят, прежде всего, Европейские стандарты оценки (ЕСО), которые выполняют те же функции, что и МСО, но их можно назвать более детализированными, четкими, всеохватывающими. Одной из целей создания ЕСО было создание таких базовых положений, которые наиболее подходят для профессиональных организаций в странах Европейского союза. Они носят необязательный характер, но, поскольку в них сосредоточен лучший опыт европейских организаций в сфере оценки, применение ЕСО является предпочтительным.

Национальные стандарты, в свою очередь, делятся на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Национальные стандарты отражают:

- внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;
- национальные, политические и общественные цели;
- влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. Они являются обязательными для всех субъектов оценочной деятельности в РФ. Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (в настоящее время МЭР РФ). Выше перечислены базовые федеральные стандарты. На сегодняшний день их всего шесть, но подготовлены проекты еще нескольких федеральных стандартов.

Государственная политика в области оценочной деятельности определяет основные требования к оценщикам и оценочной деятельности, устанавливает правовые основы деятельности негосударственных организаций.

В соответствии с п.1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 г. N 437, Минэкономразвития России<sup>1</sup> является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности. В настоящее время Минэкономразвития России утверждены следующие федеральные стандарты оценки (таблица 2):

Таблица – Федеральные стандарты оценки

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № II	Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № III	Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № IV	Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № V	Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № VI	Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (с изм.на 14.04.2022)
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
ФСО № 9	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721

Работа над разработкой федеральных стандартов ведется постоянно, перечень их будет расширяться в дальнейшем.

Функциями уполномоченного федерального органа являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки;
- утверждение в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;

<sup>1</sup> Официальный сайт Минэкономразвития России <http://www.economy.gov.ru/>

- обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

2 Права, обязанности и ответственность оценщика. Статус и квалификация оценщика. Профессиональная этика оценщика

Субъектами оценочной деятельности (т.е. оценщиками) признаются физические лица – индивидуальные предприниматели или штатные работники юридического лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою гражданскую ответственность.

Оценщики могут быть внешними и внутренними.

*Внутренние оценщики* состоят в штате организации-заказчика и выполняют оценку для нужд работодателя. Например, работники банка, выполняющие оценку имущества для целей кредитования под залог. *Внешние оценщики* не связаны трудовым договором с заказчиком оценки.

Внешние оценщики могут быть зависимыми и независимыми. *Зависимым* является оценщик, если он является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Если в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора, в таком случае оценщик также является зависимым.

Законодательством предусмотрено, что обязательная оценка должна быть проведена исключительно независимым оценщиком. Это означает, что зависимые оценщики могут выполнять оценку только для собственных нужд заказчика, если не ущемляются интересы третьей стороны.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

С *требованиями независимости оценщика* сочетается требования к вознаграждению за оценочные услуги. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины его стоимости. Расценки за проведение оценочных услуг обычно основываются на трудоемкости процесса оценки в конкретном случае.

Регулирование оценочной деятельности – система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствия их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно. Рассмотрим основные органы, регулирующие оценочную деятельность (рисунок 1).

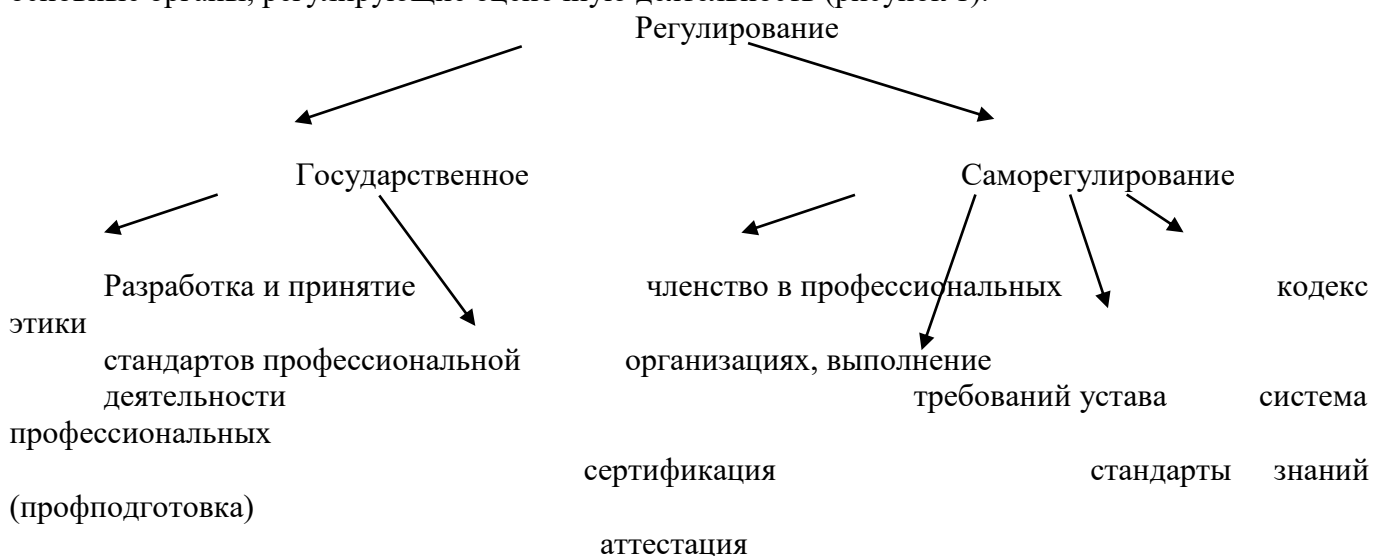


Рис.1 – Система регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Со стороны государства органом регулирующим оценочную деятельность является Министерство экономического развития РФ. Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности. Связующим

звеном в регулирование оценочной деятельности между государством и оценщиками является национальный совет.

Структуру органов, регулирующих оценочную деятельность, можно представить следующим образом:



Рис. 2 – Органы регулирующие оценочную деятельность в РФ

Бесконтрольность со стороны государства в области оценочных услуг явилась отрицательным фактором для экономики России. Начиная с 1995 года, когда услуги оценщиков стали востребованы в связи с введением обязательной переоценки, она позволила занижать как стоимость основных фондов предприятия, так и сумму поступающих в бюджет налогов.

Следовательно, одним из главных факторов развития оценочной деятельности служит государственное регулирование. Это обусловлено отсутствием достаточных традиций оценки в Российской Федерации, следовательно, возникающими многочисленными спорными ситуациями между заказчиками, оценщиками, а также третьими лицами, права которых затрагиваются в связи с использованием отчетов об оценке. В теории процесс регулирования оценочной деятельности осуществляется путем комплекса мер и процедур, обеспечивающих соответствие услуг оценщиков определенным критериям и нацеленных на повышение качества оценочных услуг в Российской Федерации.

Роль государства в регулировании оценочной деятельности определяется соответствующим законодательством, которое включает:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Принимаемые в соответствии с ним законы и иные нормативные акты федерального уровня и уровня субъектов федерации.
3. Международные договоры Российской Федерации.

Закон об оценочной деятельности уже два десятилетия является главным инструментом правового государственного регулирования оценочной деятельности. В нем законодатель четко определяет базовые требования к отчету об оценке, договору на оказание услуг по оценке, оценщику, уровню его ответственности. Документ является динамично развивающимся, практически каждый год в него вносятся поправки и дополнения, соответствующие изменениям государственной политики, а также спросу и предложению на рынке оценочных услуг.

Определенная вышеуказанным Законом система государственного регулирования оценочной деятельности включает:

1. Установление требований к профессиональной подготовке специалистов в области оценки стоимости.

2. Формирование методологической базы оценочной деятельности.

Контроль со стороны государства за осуществлением профессиональной деятельности осуществляется: Министерством экономического развития и Министерством образования Российской Федерации. Функциями уполномоченного федерального органа – Минэкономразвития Российской Федерации являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки;
- утверждение в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;



- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;
- обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Законодательство предусматривает образование СРО специального органа – Национального совета по оценочной деятельности в целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности СРО, а также в целях взаимодействия СРО с органами государственной власти, местного самоуправления и заказчиками оценочных услуг. Национальный совет по оценочной деятельности создается в форме некоммерческой организации, членами которой являются более 50% саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем 50% всех оценщиков. Национальный совет по оценочной деятельности подлежит регистрации уполномоченным органом.

Национальный Совет по оценочной деятельности сегодня – это объединение саморегулируемых организаций оценщиков, в которое входит 14 саморегулируемых организаций, объединяющих в своих рядах более 20 000 оценщиков, функционирующих во всех субъектах Российской Федерации, включая Республику Крым.

Национальный совет по оценочной деятельности, созданный в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выполняет следующие функции:

- обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
- представление интересов саморегулируемых организаций оценщиков в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;
- формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности;
- формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности;
- защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков;
- разработка федеральных стандартов оценки;
- осуществление предварительной экспертизы нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность;
- рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность, и представление рекомендаций к их утверждению уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- рассмотрение образовательных программ образовательных учреждений, осуществляющих профессиональное обучение специалистов в области оценочной деятельности, и рекомендация таких программ к утверждению;
- разработка программ профессиональной переподготовки оценщиков;
- разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в саморегулируемой организации оценщиков;
- создание общероссийского третейского суда в области оценочной деятельности;
- рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб саморегулируемых организаций оценщиков, потребителей услуг в области оценочной деятельности, оценщиков.

При переходе оценочной деятельности на саморегулирование, повысилась эффективность управления и регулирования профессиональной деятельности оценщиков в области определения стоимости различных объектов оценки.

Перейдем к еще одной известной форме государственного контроля оценочной деятельности – *аттестация специалистов по оценке стоимости*. Данная форма призвана обеспечить: контроль

знаний специалистов в области оценочной деятельности; должную ответственность специалиста, а области оценочной деятельности за результаты его работы; контроль качества подготовки специалистов учебными заведениями.

Для проведения аттестации уполномоченные органы создали соответствующие государственные аттестационные комиссии. Комиссии утверждают по согласованию с государственным органом программы, по которым проводятся квалификационные экзамены.

Выданные аттестаты действуют на всей территории всего государства. Уполномоченными органами ведутся реестры квалификационных аттестатов. Контролирующий государственный орган организует ведение единого государственного реестра квалификационных аттестатов. По истечении срока действия аттестата специалисту в области оценочной деятельности необходимо пройти переаттестацию. Аттестат предоставляет его владельцу право подписи отчета об оценке по соответствующему виду оценочной деятельности.

В положении об аттестации предусмотрен четкий порядок отзыва аттестата. Так, в случае если по решению суда отчет об оценке был признан не соответствующим требованиям обязательных стандартов оценочной деятельности у исполнителей, подписавших такой отчет, аттестат отзывается. В реестре квалификационных аттестатов должна содержаться информация об отозванных аттестатах.

В положении об аттестации также определены критерии для саморегулируемой организации оценщиков, при выполнении которых ей могут быть переданы процедуры аттестации.

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации. Контроль за обучением осуществляет Министерство образования РФ.

#### 4 Страхование оценщика.

При выборе оценщика необходимо обратить внимание не только на размер оплаты за оказание оценочных услуг, но и на размер страховой суммы обязательного страхования гражданской ответственности. Оценщик своими действиями (или бездействием) может причинить ущерб заказчику в процессе оценки имущества. Поэтому оценщикам надлежит в обязательном порядке страховать свою профессиональную ответственность на сумму не менее чем 300 000 р. В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленным вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности. Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года.

Компенсировать убыток, причиненный заказчику в процессе оценки его имущества, предназначено не только страхование гражданской ответственности, но и выплаты из компенсационного фонда. Компенсационный фонд создается каждой СРО из обязательных взносов оценщиков, которые в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» не могут быть меньше 30 000 р. Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию заказчика либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать 600 000 рублей. Компенсационная выплата производится только в том случае, если для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности; оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование. В случае выхода оценщика из состава СРО, взнос в компенсационный фонд ему обратно не возвращается.

В связи с вышесказанным регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации требует постоянных новаций и усовершенствований в силу того, что рынок непрерывно меняется, возникают новые ниши, меняются условия и корректируются требования.

В связи с этим процесс регулирования оценочной деятельности требует непрерывного внимания и деятельного участия со стороны всех задействованных в нем структур и лиц – от Федеральных органов до рядовых экспертов.

В качестве вывода можно отметить, что на сегодняшний день уже ни у кого не вызывает сомнения, что оценочная деятельность в России является составной частью общего процесса

реформирования экономики и создания правового государства. Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу структурной перестройки экономики и формирования конкурентной рыночной среды, призвана давать объективную информацию для принятия хозяйственных управленческих решений. Следует также отметить, что вопросы распределения полномочий по регулированию оценочной деятельности между федеральным уровнем управления и субъектами Федерации, место и роль частной и государственной оценки имеют важное значение.

## Тема 2.5 Процедура оценки недвижимости № 7 (2 часа)

Независимо от цели, задач и вида объекта оценки, последовательность этапов оценки стандартна. Представим оценку как систематизированный процесс и технологию:

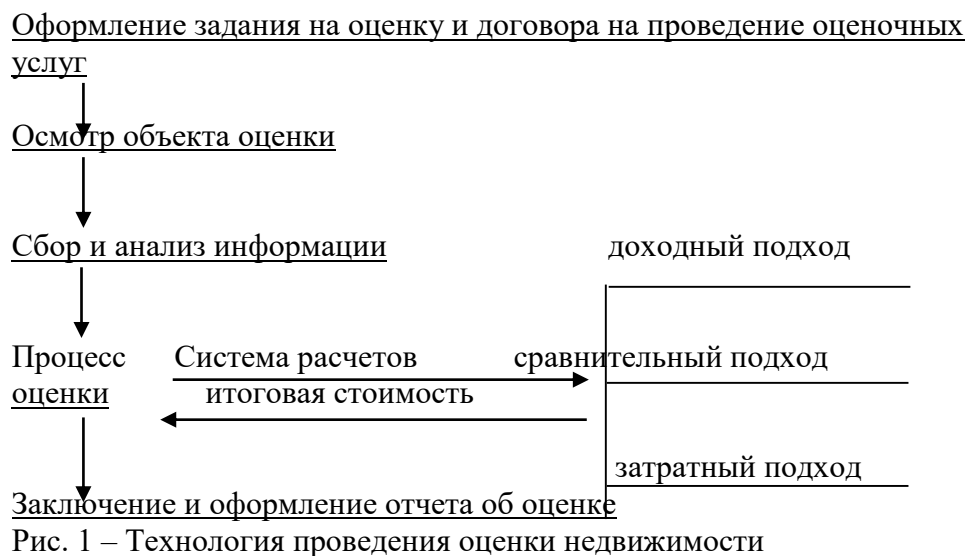


Рис. 1 – Технология проведения оценки недвижимости

Предварительным этапом является выбор оценщика. Чтобы осуществить выбор оценщика, необходимо обратить внимание на следующее:

- оценщик должен быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОо). В этом случае он состоит в официальном реестре оценщиков в этой СРОо и имеет свидетельство о членстве, которое в настоящее время заменило утратившие силу лицензии на осуществление оценочной деятельности;

- оценщик обязан застраховать свою гражданскую ответственность;

- сроки проведения оценки. Сроки проведения оценки устанавливаются по соглашению сторон, зависят от трудоемкости выполнения работ, загруженности оценщика по текущим заказам, количество оценщиков, привлекаемых к выполнению заказа и проч. Срочность проведения оценочных работ тарифицируется в повышенном размере;

- вознаграждение за проведение услуг по оценке. Стоимость услуг по оценке объекта не должно зависеть от предполагаемой стоимости объекта оценки, в основном учитывается трудоемкость выполнения оценочных работ.

Рассмотрим более подробно рассмотренные ранее этапы проведения оценки недвижимости:

1. Оформление задания на оценку и договора на проведение оценочных услуг. Задание на оценку – документ, который составляется и подписывается обеими сторонами, а затем по окончании процесса оценки, подшивается к отчету. Требования к оформлению Задания на оценку содержатся в ФСО № IV. В соответствии с этим документом Задание на оценку должно включать следующую информацию:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Визуальный осмотр объекта оценки и сбор количественной и качественной информации

об объекте (такая информация называется внутренней). На практике возникают ситуации, когда персональная инспекция объекта оценки невозможна, например, в случае, если требуется оценить утраченное имущество. Но в обычных случаях визуальный осмотр просто необходим, так как часто данные, предоставленные Заказчиком, могут быть устаревшими, небеспристрастными или не совпадать с действительностью. Лучше, если оценщик подтвердит свое непосредственное участие в визуальном осмотре, приложив фотоматериалы, соответствующие дате оценки.

Внутренняя информация включает сведения о правоустанавливающих документах, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках ценообразующих факторов.

4. Применение оценочных подходов. Система расчетов в оценке строится на трех базовых подходах: доходном, затратном и сравнительном. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик при проведении оценки обязан использовать все перечисленные подходы. В случае объективной невозможности использования одного из подходов оценщик обосновывает отказ от его использования в отчете об оценке. Такой отказ должен быть разумно обоснованным, доказательным, не зависеть от субъективных обстоятельств.

Каждый подход состоит из нескольких методов, которые оценщик вправе выбирать самостоятельно, с обязательным обоснованием своего выбора. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Цены аналогов подлежат корректировке, если они отличны от объекта оценки. Стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Стоимость объекта собственности по доходному подходу определяется как сумма текущих расходов и доходов от его использования.

Расчеты по оценке стоимости имущества должны быть прозрачны, основываться на достоверной и своевременной информации.

5. Каждым подходом (если есть возможность использовать все три подхода) проводится расчет стоимости и получается три величины стоимости, из которых оценщик с помощью умножения на специальные весовые коэффициенты выводит итоговую стоимость. Сумма весовых

коэффициентов всех подходов равна единице. Процедура получения итоговой стоимости носит название согласование результатов оценки, полученных в результате использования подходов к оценке.

7. Оформление отчета об оценке. Результаты оценки и оценочные суждения по обоснованию величин, используемых в отчете, оформляются в виде отчета об оценке в соответствии с законодательством в области оценочной деятельности.

В соответствии с законодательством стоимость, отраженная в отчете об оценке, может быть признана и рекомендована для осуществления операций с объектом недвижимости, если с даты составления отчета до даты совершения сделки или иного акта с объектом прошло не более 6 месяцев

## **Тема 2.6 Сравнительный подход к оценке недвижимости № 8, 9 (4 часа)**

1 Экономическое содержание методов сравнительного подхода к оценке недвижимости. Сфера применения сравнительного подхода и этапы проведения.

2 Методы расчета и внесения поправок в рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости.

3 Определение стоимости объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.

1 Экономическое содержание методов сравнительного подхода к оценке недвижимости. Сфера применения сравнительного подхода и этапы проведения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах(ФСО1)

Сравнительный подход позволяет определить наиболее вероятную цену недвижимости на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы за сопоставимый период времени. Этот подход будет объективным, если: имеется достаточно сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам в определенном сегменте рынка.

Основанополагающими принципами сравнительного подхода к оценке недвижимости являются *принцип замещения*. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

*Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения — при разных вариантах, учитывая при этом*

Принцип спроса и предложения....

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости следует учитывать следующие положения:

1) сравнительный подход применяется в случае, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Условия применения сравнительного подхода должны соблюдаться:

- объект не должен быть уникальным;
- соответствующий сегмент рынка недвижимости должен быть активным.
- должна существовать достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применение сравнительного подхода нецелесообразно, когда:

- рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит;
- информация о ценах (предложений к продаже) сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщика;

- объект несет экономические выгоды или обременения, редкие для этого рынка;
- нарушаются условия типичности рыночной сделки (объект недвижимости специального назначения либо оцениваемая недвижимость уникальна, при ликвидации, продажа родственникам или партнерам и т.п.);

2) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В анализе рынка необходимо выделить основные ценообразующие характеристики объектов выделенного сегмента рынка. При этом за основу можно взять рекомендуемые ФСО № 7 элементы сравнения.

На практике выделяют следующие методы СП:

- метод рыночных сравнений;
- метод моделирования рыночного ценообразования.

Метод рыночных сравнений - анализируются цены небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Сравнительный подход **в рамках метода рыночных сравнений** реализуется с помощью следующих этапов:

1) изучение рынка недвижимости, определение сегмента рынка, к которому относится данный объект.

2) формирование базы данных

3) выбор аналогов, где минимальный разброс в цене. Количество объектов-аналогов для применения сравнительного подхода не регламентировано действующим законодательством об оценочной деятельности. Принято в оценочной практике использовать:

- не менее 4-х аналогов - для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек и развитым рынком недвижимости;

- не менее 3-х аналогов - для прочих населенных пунктов.

4) приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам ОО

- определение единицы сравнения по каждому из аналогов.

5) переход к стоимости всего объекта в целом.

6) расчет приведенных цен каждого из аналогов

7) анализ приведенных цен аналогов и итоговое заключение о цене объекта недвижимости сравнительным подходом.

$$V = \sum_{i=1}^n (W_i \times V_{a_i}),$$

где V – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

$V_{a_i}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;

$W_i$  – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога:

$$V_{a_i} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij},$$

где  $C_i$  – цена i-го аналога;

$K_i$  – количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировка i-й аналог;

$\Delta C_{ij}$  – значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Оценщик в процессе корректировки стоимости аналога должен ответить на вопрос: **сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.**

Метод моделирования рыночного ценообразования отличается от метода рыночных сравнений тем, что реализуется путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

2 Методы расчета и внесения поправок в рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости.

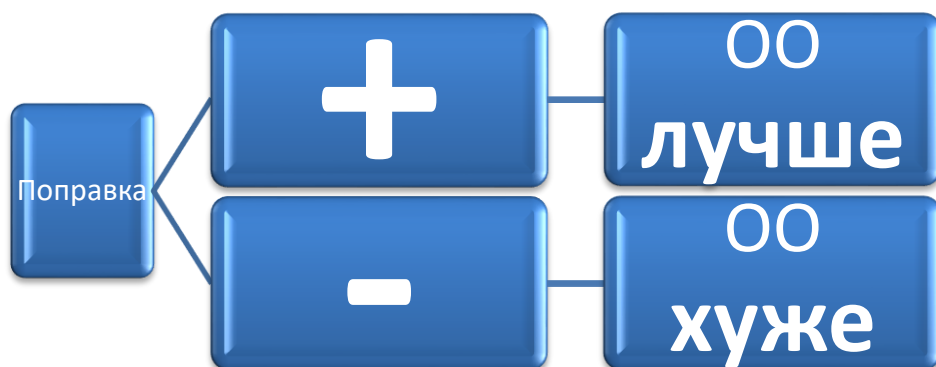
После подбора аналогов и определения элементов сравнения наиболее сложным этапом реализации сравнительного подхода является внесение поправок к рыночным ценам аналогов по каждому элементу сравнения.

*Поправками* называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на процентные и стоимостные (вводимые к единицы сравнения и вводимые к цене аналога).

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.



На практике все поправки можно разделить на две группы:

- 1) независимые от качественных и количественных характеристик объекта оценки:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).
- 2) определяемые характеристиками объекта оценки:
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:



Поправка на условия финансирования должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага.



Таким образом, поправка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового леввереджа. В отечественной практике оценки недвижимости поправка на условия финансирования менее распространена, чем в западной практике, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико.

Поправка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит. Поправка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.

Поправка на условия продажи вносится, во-первых, в тех случаях, когда в качестве ценовой информации об объектах-аналогах используются цены предложения или спроса, во-вторых, при таких особых условиях, как продажа в рассрочку и т.п. Введение каждого из особых условий продажи неминуемо оказывает влияние на цену объекта.

Поправка на условия продажи представляет собой разницу в стоимости при различных условиях продажи и численно равна скидке на уторгование (случай «сделка-предложение») или приведению всех платежей к настоящему времени (случай «прямая продажа-рассрочка»). Величина скидки на уторгование определяется эмпирическим путем и в настоящее время на рынке недвижимости составляет 10 – 15%.

Необходимость внесения поправки на дату продажи вызвана тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период.

Следовательно, поправка на дату продажи представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги.

Скорректированная же стоимость объекта-аналога численно равна будущей стоимости указанной цены продажи объекта-аналога.

Поправка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта недвижимости является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества.

Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п.

Именно из-за такой широты данного термина поправка на местоположение вносится первой из физических корректировок. Эта поправка представляет собой отражение влияния место расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Под словом территория могут пониматься районы города, исторические сложившиеся районы и т.п.

Поправки на иные физические характеристики слишком индивидуальны, чтобы их можно было свести к некоторому единому алгоритму.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Выделяют следующие методы расчета поправок:

- метод парных продаж;
- метод определения упущенной выгоды;
- метод определения тенденции изменения стоимости;
- экспертный метод;
- статистический метод и т.д.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например — местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Парная продажа обязательно должна быть выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект..

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Расчет относительной поправки методом парных продаж:

$$\Pi = \frac{C_{\text{ОПП х-ка ОЦ}}}{C_{\text{ОПП х-ка АН}}},$$

где ЦОПП х-ка ОЦ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует объекту оценки;

ЦОПП х-ка АН – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует объекту-аналогу.

Расчет абсолютной (стоимостной) поправки методом парных продаж:

$$\Pi = C_{\text{ОПП х-ка ОЦ}} - C_{\text{ОПП х-ка АН}},$$

где ЦОПП х-ка ОЦ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует объекту оценки;

ЦОПП х-ка АН – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует объекту-аналогу.

Метод определения упущенной (дополнительной) выгоды от продажи объекта:

Данный метод используется для расчета поправок на передаваемые имущественные права и условия финансирования.

Метод определения тенденции изменения стоимости:

Данный метод используется при расчете поправок на время продажи.

$$\Pi = (1 + \Delta I)^{(t_{\text{оц}} - t_{\text{ан}})} - 1,$$

где  $\Delta I$  – темп прироста цен на данном сегменте рынка;

(тоц – тан) – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки.

Экспертный метод

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%.

Статистический метод (корреляционно-регрессионный анализ).

Применение данного метода для расчета корректировок требует сбора достоверных данных по аналогам, выявление ценообразующих факторов, выбор модели и расчет ее параметров, выполнение анализа полученных данных, оценку качества регрессионного уравнения. На практике оценщик зачастую сталкивается с ситуацией, когда построить уравнение регрессии, удовлетворяющее статистическим критериям, на основе имеющейся базы данных не получается. Как правило, приходится возвращаться к этапу отбора и кодирования исходных данных и процессу построения и проверки качества модели до получения необходимого результата.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т. к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

После внесения корректировок и определении скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывается стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

При этом необходимо:

1. Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины;
2. Объекты-аналоги ранжировать по степени схожести с оцениваемым объектом. Чем меньше вносимых корректировок, тем больший вес значимости присваивается ОА;
3. Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины:

$$BZ_{oa_i} = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^k \frac{1}{n}},$$

где n – количество вводимых корректировок;

k – количество ОА.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Одним из методов ..... является метод анализа иерархий МАИ.

Он основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

### 3. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи

Применяют многофункциональный метод – мультипликатор валового дохода.

Сравнивается стоимость аналогичных площадей и тот валовой доход, который получают собственники, путём использования таковых в коммерческих целях. Так же опирается на применение статистики, путём сопоставления парных объектов и мониторинга элементов помещения, которые отражают позиции востребованности на рынке последующего сбыта или аренды (найма).

В этом случае в качестве единиц сравнения применяются следующие единицы сравнения:

- Валовой рентный мультипликатор (ВРМ).
- Общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор - это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Этапы реализации метода:

- Определение рыночного валового (действительного) дохода, генерируемого объектом оценки;
- Определение отношения цены продажи к валовому (действительному) доходу по сопоставимым продажам аналогов;
- Умножение валового (действительного) дохода от оцениваемого объекта на среднее (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_0 * ВРМ_a = ПВД * (\sum (Ц_{ia} : ПВД_{ia})) : m,$$

где Ц<sub>об</sub> – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВД<sub>о</sub> – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

ВРМ<sub>а</sub> – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

Ц<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД/а – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;  
m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Пример

Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150 000 у.е. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, у.е.	ПВД	ВРМ
А	800 000	160 000	5
В	950 000	175 000	5,43
С	650 000	135 000	4,8

ВРМ (средний) =  $5 (5 + 5,43 + 4,8) : 3$ .

Цоб =  $150\,000 \text{ у.е.} \cdot 5 = 750\,000 \text{ у.е.}$

## Тема 2.7 Затратный подход к оценке недвижимости № 10, 11 (4 часа)

1. Сущность подхода. Преимущества и недостатки. Этапы затратного подхода.
2. Методы расчета ПВС.
3. Определение износа объекта недвижимости.

1 Сущность затратного подхода. Преимущества и недостатки. Этапы затратного подхода.

Затратный подход основан, прежде всего, на принципе замещения. Принцип заключается в том, что «стоимость объекта недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть создан другой объект недвижимости эквивалентной полезности»

Исходным положением затратного подхода является то, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которую должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на том же участке земли зданий и сооружений адекватных по своей полезности объекту оценки. При этом считается, что срок строительства предельно мал. В этом случае рассчитывается ПВС (полная восстановительная стоимость) объекта как стоимость воспроизводства или замещения, из которой вычитается стоимость износа и прибавляется стоимость земельного участка.

Однако оцениваемый объект может быть в значительно худшем состоянии, чем совершенно новый, т.к. эксплуатация недвижимости, как правило, снижает ее стоимость. Поэтому в рамках затратного подхода необходимо учитывать различные виды износа через совокупный износ.

В итоге стоимость недвижимости (рыночная стоимость) рассчитывается следующим образом:

$$V_{он} = V_{з\text{у}} + ЗБ + V_{\text{у}} (ПВС - Ис), \quad (1)$$

где  $V_{он}$  – стоимость объекта недвижимости;

ЗБ – затраты застройщика (девелопера) на благоустройство участка;

$V_{\text{у}}$  – стоимость земельного участка как свободного

ПВС – полная восстановительная стоимость

Ис – совокупный износ

Применение затратного подхода обязательно в следующих случаях:

- для определения стоимости нового строительства;
- для оценки объектов, незавершенных строительством;
- для проведения технико-экономического анализа затрат на реконструкцию существующего объекта или строительство нового;
- для оценки недвижимости в условиях пассивного рынка;
- для оценки ОН уникального назначения;
- для оценки объектов спец. назначения.
- при оценке ОО доходным подходом, если требуется определение стоимости реконструкции или ремонта здания;
- для получения стартовой цены на аукционах;
- для целей налогообложения;
- для целей страхования;
- в оценке последствий стихийных бедствий и др.

Достоинства затратного подхода состоят в том, что он применяется при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, при технико-экономическом обосновании, для целей страхования, при налогообложении недвижимости, при оценке недвижимости специального назначения и при оценке незавершенного строительства.

Недостатки затратного подхода прежде всего проявляются в том, что необходимо сделать выбор между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, необходимо учитывать износ, эта стоимость может заметно отличаться от рыночной.

Затратный подход ограничен в применении при оценке ОН:

- приносящих доход (не учитывает доходный потенциал);
- с чрезмерным износом (дает значительную погрешность);
- при отсутствии в составе ОН земельного участка (квартиры или другого встроенного помещения).

Затратный подход дает результат стоимости ОН с безусловным правом собственности.

Рассмотрим детальный расчет каждого из вышеприведенных элементов.

## 2. Методы расчета ПВС

При определении ПВС улучшения определяется либо стоимость воспроизводства, либо стоимость замещения.

Как было рассмотрено ранее стоимость воспроизводства - смета затрат на строительство точной копии оцениваемого здания с учетом всех его недостатков и избыточных элементов, с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, проекта, качества работ и др.

Стоимость замещения - смета затрат на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с оцениваемым объектом, при этом предусмотрено использование современных строительных материалов, технологий, действующих стандартов, дизайна и проекта.

В рамках определения ПВС существует три основных метода расчета:

- 1) метод единичных расценок (метод количественного обследования);
- 2) модульный метод (метод укрупненных показателей);
- 3) метод сравнительной единицы.

1) Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта. Этот метод имеет наименьшую погрешность (до 5%)

Техника применения метода состоит в том, что разрабатывается полная стоимость строительства с применением единичных расценок (составление новых смет) или анализ и переработка существующих смет на данное здание.

2) Метод укрупненных показателей (модульный метод) основан на разбивке зданий на отдельные элементы. Отдельно рассчитывается сумма затрат, необходимых для установки (стоимость работ) и отдельно стоимость материалов конкретных элементов в строящемся здании в

текущих ценах. Дает погрешность в 10%. Объемы конструктивных элементов определяются по проектной документации или по данным технического обмера.

Данный метод включает следующие этапы:

- виды СМР(сметные расходы) разбиваются на модули;
- определяется доля любого из основных модулей в общей стоимости объекта;
- определяется стоимость этого модуля в текущих ценах по локальной смете с учетом косвенных расходов.

Стоимость всего здания определяется по формуле:

$$V_3 = \frac{\text{Стоимость модуля}}{\text{Доля стоимости модуля в стоимости здания}} \quad (2)$$

3) Метод сравнительной единицы предполагает использование удельного показателя: цены одного погонного, кв. или куб. м. соответствующего объекту недвижимости.

Ее значение можно определить на основе сборников «укрупненных показателей восстановительной стоимости». (УПВС). В них стоимость сравнительной единицы дана в ценах на 01.01.1969 г. Для каждой группы зданий и определенных условий разработан свой сборник УПВС.

Текущие цены также берутся из справочника оценщика КО-ИНВЕСТ:

- производственные здания;
- жилые здания;
- общественные здания;
- складские здания и сооружения;
- объекты городской инфраструктуры.

Если здание построено до 1984 года, а также строительство осуществлялось по типовым решениям, представленным в УПВС, для определения ПВС оценщик применяет УПВС! Тогда определение ПВС здания на дату оценки с использованием сборников УПВС осуществляется по след.формуле:

$$\text{ПВС} = \text{СМР}_6 \times K \times V \times \text{И1} \times \text{И2} \times \text{И3} \times (1+\text{ПП}) \times (1+\text{НДС}), \quad (3)$$

где СМР<sub>6</sub> - стоимость СМР на единицу строительного объема в ценах базисного года;

- K – система поправочных коэффициентов, учитывающих отличия оцениваемого объекта от табличного объекта-аналога, характеристики которого приведены в сборнике УПВС (обязательна корректировка на климатический район (в сборниках стоимость для I КР, Оренбургская область относится ко II КР);

- V - объем, м<sup>3</sup> (или другая единица сравнения);

- И1 - индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 года в цены на 01.01.84 (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года);

- И2 - индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1984 года в цены на 01.01.91 (Письмо Государственного строительного Комитета СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д);

- И3 - индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен по состоянию на 01.01.91. к ценам по состоянию на дату оценки (региональные органы Государственной статистики, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпускаемый ежеквартально фирмой КО-Инвест );

- ПП – относительная величина прибыли предпринимателя (инвестора);

- НДС – налог на добавленную стоимость.

В некоторых сборниках цены сравнительных единиц указываются для других поясов и климатических районов. Значит, некоторые УПВС нужно корректировать, если объект оценки находится в Оренбургской области. Такая корректировка указана в технической части каждого сборника.

Определения ПВС здания на дату оценки с использованием справочников КО-ИНВЕСТ осуществляется по формуле:

$$ПВС = (СМР_6 + K1) \times K2 \times V \times K_{рег} \times (1+ПП) \times (1+НДС), \quad (4)$$

где СМР<sub>6</sub> - стоимость СМР на единицу строительного объема для объекта-аналога для условий Московской области;

- K1 - сумма поправок на отличия в материалах конструктивных элементов и наборе инженерных систем у объекта оценки и табличного аналога, выражена в денежных единицах;

- K2 – произведение поправок ко всей стоимости строительства строения, представляет собой коэффициент;

- V – объем здания, м<sup>3</sup>;

- K<sub>рег</sub> – индекс удорожания СМР<sub>6</sub> на дату, указанную в использованном оценщиком журнале «Индексы цен в строительстве», приведенный к условиям региона оценки.

Ставку НДС оценщик применяет в соответствии с действующим законодательством на дату оценки. Прибыль предпринимателя (доход, получаемый предпринимателем (застройщиком) от реализации проекта строительства объекта недвижимости) определяется следующими методами:

1) определение прибыли предпринимателя на анализе рыночных данных соответствующего сегмента первичного рынка;

2) на основе формулы Озерова Е.С.:

$$ПП = n \cdot \frac{R_y}{2} \left[ 1 + n \cdot \frac{R_y}{3} + A \cdot \left( 1 + \frac{2}{3} \cdot n^2 \cdot R_y^2 \right) \right], \quad (5)$$

где R<sub>y</sub> – годовая норма отдачи на вложенный капитал (средняя ставка процентов по кредиту под залог недвижимости, рассматриваемая как мера риска инвестирования в недвижимость;

n – продолжительность периода строительства объекта недвижимости, лет (определяется на основе СНиП 1.04.03-85;

A – доля авансовых платежей подрядчикам (проектной или строительной организации) в общей сумме затрат на строительство объекта недвижимости.

3) на основе метода Грибовского С.В., который основан на доходности по альтернативному проекту, продолжительность которого равна периоду строительства объекта недвижимости, а величина инвестиций – общей величине затрат на строительство с учетом графика платежей в период строительства.

В оценочной практике принято проводить расчеты преимущественно третьим методом, т.к. он наименее трудоемкий и не требует от оценщика специальных знаний в сметном деле. Однако, такие расчеты провести невозможно в том случае, когда объект оценки является узкоспециализированным.

#### Определение износа объекта недвижимости.

На дату завершения строительства строения его полная восстановительная стоимость в соответствии с методологией затратного подхода равна рыночной стоимости здания. С течением времени рыночная стоимость строения снижается и разница между ней и полной восстановительной стоимостью строения, приведенной к ценам на дату сравнения, постоянно увеличивается. Эта разница соответствует совокупному (накопленному) износу здания.

Например, если полная восстановительная стоимость здания на дату оценки составляет 8 813 000 р., а совокупный износ по расчетам оценщика равен 40 % (коэффициент совокупного износа – 0,4), то рыночная стоимость здания, определенная затратным подходом, составит 8 813 000 р. x (1 – 0,4) = 5 287 800 р.

Под совокупным износом строения понимается потеря (снижение) рыночной стоимости объекта недвижимости в результате его старения в процессе эксплуатации, действия природно-климатических факторов и механических повреждений (физический износ), несоответствия функциональных характеристик строения современным требованиям (функциональный износ), неблагоприятного изменения внешнего окружения, приводящего к снижению спроса на строения, снижение его ликвидности (внешний или экономический износ).

На практике выделяют следующие методы оценки совокупного (накопленного) накопленного износа:

- 1) метод рыночной экстракции;
- 2) метод разбивки.

- Первый метод (рыночной экстракции) основан на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из рыночной стоимости объекта недвижимости, полученной сравнительным подходом, сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

- Второй метод – это метод оценки накопленного (совокупного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устаревания:

$$K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ}) \cdot (1 - K_{фун}) \cdot (1 - K_{внеш}) \quad (6)$$

где  $K_{физ}$  – коэффициент физического износа;

$K_{фун}$  - коэффициент функционального износа (устаревания);

$K_{внеш}$  - коэффициент внешнего износа (устаревания).

Приведенная формула позволяет избежать ситуации, при которой совокупный износ строения может оказаться более 100 %. Даже, если каждый вид износа будет равен 50 %, то совокупный износ будет значительным, но меньше 100 %, формула (10).

$$K_{сов} = 1 - (1 - 0,5) \times (1 - 0,5) \times (1 - 0,5) = 0,875 \text{ (87,5 \%)} \quad (7)$$

Рассмотрим последовательно содержание и методы оценки указанных выше видов износа.

Под физическим износом строения понимается потеря строением стоимости в результате его эксплуатации, воздействия на него сил природной среды и аварийных механических воздействий. В результате физического износа снижаются потребительские свойства строения, надежность его конструктивных элементов и долговечность, увеличиваются расходы на ремонтные работы.

Как следует из общего определения физического износа, он вызывается разными группами факторов, причем они могут оказывать разное по силе воздействие на все строение целиком и на отдельные его конструктивные элементы:

а) обусловленные характеристиками строения:

- 1) качество строительных материалов и конструкций заводского изготовления, используемых при строительстве;
- 2) качество строительных работ;
- 3) степень соответствия проектных решений природно-климатическим особенностям района застройки;
- 4) этажность строения и его ориентация на земельном участке по отношению к направлению ветров;

б) обусловленные особенностями эксплуатации:

- 1) периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
  - 2) своевременность и качество капитальных ремонтов;
  - 3) фактический возраст строения;
  - 4) соответствие текущего использования строения его функциональному назначению;
  - 5) интенсивность эксплуатации (степень загрузки) строения;
  - 6) прекращение использования строения, качество работ по консервации;
- в) обусловленные аварийными воздействиями:

- 1) механические повреждения отдельных конструктивных элементов;
- 2) изменения природно-климатических условий эксплуатации строения.

Определение величины физического износа является важнейшей составляющей затратного подхода к оценке строений. Эта работа выполняется только после проведения оценщиком осмотра объекта оценки и технической экспертизы его состояния. В результате оформляется акт осмотра, подписываемый оценщиком и представителем заказчика. По результатам осмотра делается укрупненная оценка технического состояния строения (таблица 1) и готовится фактический материал для последующего выбора и применения методов оценки физического износа.



Таблица 1 - Укрупненная оценка технического состояния строения

Характеристика технического состояния строения	Признаки, характеризующие техническое состояние строения
Нормальное	Отсутствие видимых повреждений и трещин, свидетельствующих о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительной работах отсутствует.
Удовлетворительное	Незначительные повреждения на отдельных участках, имеются раковины, выбоины, волосные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.
Неудовлетворительное	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.
Предаварийное или аварийное	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.

Методы оценки физического износа строения обычно делят на следующие группы:

- 1) укрупненной оценки физического износа строения.
  - а) методы, базирующиеся на экспертной оценке технического состояния строения в целом;
  - б) методы, основанные на анализе возраста строения;
- 2) детальной оценки физического износа строения на основе анализа технического состояния его конструктивных элементов:
  - а) на основе разбиения конструктивных элементов на коротко- и долгоживущие;
  - б) метод укрупненной экспертизы технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем строения.

В основу методов, основанных на экспертной оценке технического состояния строения в целом, положены выявленные на большой выборке объектов недвижимости взаимосвязи между величиной физического износа и объемом необходимых для его устранения ремонтных работ. Разработаны экспертные таблицы, в которых для каждого типичного технического состояния строения дается обобщенная его оценка. Отдельно выделить следует экспертную таблицу, предложенную заслуженным строителем РСФСР Бейлезом Ю.В. В ней для каждого из основных конструктивных элементов строений приводятся две группы признаков износа, определяемых в случаях, когда исследуемый конструктивный элемент строения доступен для осмотра и не доступен для осмотра. При этом приводится 7 состояний, соответствующих выделенным признакам:

- хорошее;
- вполне удовлетворительное;
- удовлетворительное;
- не вполне удовлетворительное;
- не удовлетворительное;
- ветхое;
- негодное.

Выделение большего количества типов состояний строений позволяет большую детализацию значений физического износа, что уточняет его оценку.

Можно рекомендовать применять экспертные таблицы только для небольших строений, возведенных из небольшого числа конструктивных элементов, имеющих относительно малую величину полной восстановительной стоимости. К таким строениям можно отнести хозяйственные постройки, возведенные вместе с домами усадебного типа, строения для хранения газовых баллонов, отдельных видов инструмента на промышленных предприятиях.

Укрупненную оценку физического износа строения в целом можно получить, используя методы, в основе которых лежит анализ его возраста. Для целей оценки различают ряд видов возраста строений (таблица 2) в пределах срока жизни, который также подразделяется оценщиками на разные периоды (таблица 3).

Таблица 2 - Виды возраста строений, определяемые для целей оценки

Наименование возраста строения	Символьное обозначение возраста строения	Характеристика возраста строения
Хронологический (фактический, действительный)	Т <sub>хр</sub>	Период времени от даты постройки строения до даты оценки
Нормативный (предельный)	Т <sub>н</sub>	Устанавливается нормативно с учетом группы капитальности строения, предполагает соблюдение собственником сроков и содержания периодического технического обследования и проведения текущих и капитальных ремонтов. Достижение Т <sub>н</sub> требует проведения разбора строения или дорогостоящей реконструкции, охватывающей процессы укрепления и обновления фундаментов, несущих и ограждающих конструкций. Т <sub>н</sub> – это возраст, при достижении которого строение нельзя использовать по функциональному назначению
Эффективный	Т <sub>эф</sub>	Экспертно устанавливаемый возраст, соответствующий техническому состоянию строения на дату оценки. Т <sub>эф</sub> будет меньше Т <sub>хр</sub> , если нагрузка строения меньше нормативной, а в процессе своевременно проводимых ремонтных работ, использовались материалы и труд необходимого качества. Значение Т <sub>эф</sub> может быть больше Т <sub>хр</sub> в случае нарушения условий эксплуатации строения.

Таблица 3 - Виды сроков жизни строений, определяемых для целей оценки

Наименование срока (периода) жизни строения	Символьное обозначение срока (периода) жизни строения	Характеристика срока (периода) жизни строения
Срок физической жизни строения	Т <sub>физ</sub>	Период времени от даты постройки строения до даты разрушения строения. Продолжительность периода определяется группой капитальности (таблица 3) строения (соответствует Т <sub>н</sub> ) и может быть приближенно рассчитана по формуле $T_{физ} \times 1,20$ .
Срок экономической жизни строения	Т <sub>эк</sub>	Период времени, в течение которого строение вносит положительный вклад в рыночную стоимость земельного участка, на котором оно возведено. В этот период собственник строения имеет возможность получать арендную плату за помещения строения, превышающую затраты на его текущее обслуживание (эксплуатационные затраты) и проводить отчисления в

		фонд отложенного ремонта короткоживущих элементов строения.
Оставшийся срок жизни строения	Тост, Тэк.ост	Период времени, оставшийся до завершения соответствующего срока экономической или физической жизни. Используется при определении физического износа, определении продолжительности периода получения доходов от эксплуатации строения.

Метод хронологического возраста:

$$K_{\text{физ. норм}} = \frac{T_{\text{хр}}}{T_{\text{н}}} \quad (8)$$

Можно выделить следующие недостатки метода:

а) не учитывает техническое состояние короткоживущих элементов;  
б) не принимается во внимание, что техническое состояние отдельных долгоживущих элементов различно в пределах одного ремонтного цикла (в период между двумя капитальными ремонтами);

в) не позволяет учет аварийного износа отдельных конструктивных элементов.

К положительным характеристикам метода следует отнести:

- простоту алгоритма его применения;  
- отсутствие необходимости проведения технической экспертизы и отдельных конструктивных элементов.

Метод хронологического возраста применяется в основном для укрупненной экспресс-оценки физического износа строений или для оценки небольших по объемным показателям строений с небольшой долей короткоживущих элементов. В качестве примера таких объектов можно привести гидротехнические сооружения, ограждения, гаражи и т.п.

Методы укрупненной оценки не требуют деления износа на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ (отложенный ремонт) - износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно

Неустранимый физический износ нельзя устранить даже в случае проведения капитального ремонта, ремонтные воздействия позволяют лишь снизить его величину.

Далее рассмотрим метод, относящийся ко второй группе - детальной оценки физического износа строения на основе анализа технического состояния его конструктивных элементов относятся метод оценки физического износа на основе разбиения конструктивных элементов на коротко- и долгоживущие.

Алгоритм реализации метода:

1) проводится анализ состава коротко- и долгоживущих конструктивных элементов строения по таблице 3.

Таблица 3 - Типовой состав элементов строения:

Долгоживущие элементы строения	фундаменты;
	стены внешние*;
	стены внутренние*;
	Перекрытия;
	крыша.
Короткоживущие элементы строения	кровля;
	проемы (окна и двери);
	перегородки;
	полы;
	отделка внутренняя;
	отделка внешняя;
	инженерные системы: - водопровод (холодное и горячее водоснабжение);

	- электроосвещение;
	- вентиляция и кондиционирование;
	- отопление;
	- слаботочные устройства;
	- канализация;
	- КИП и автоматика.
* Не относятся к долгоживущим элементам строений, имеющих каркасную конструктивную систему.	

2) проводится экспертиза технического состояния каждого короткоживущего элемента, выявляются виды повреждений и степень их распространения по площади элемента строения. В качестве примера используем данные здания, для которого в разделе 5 определялась ПВС (в процессе экспертизы состояния пола выявлено отсутствие отдельных планок штучного паркета, искривление отдельных планок в результате попадания влаги, требующие замены отдельных планок. Анализ состояния кровли показал нарушение крепления отдельных листов, следы сквозной коррозии - требуется замена отдельных металлических листов кровли. Анализ состояния окон показал потребность в замене отдельных подоконных досок, окраске деревянных оконных рам);

3) на основе консультаций с представителями компаний, оказывающих услуги по ремонту зданий и сооружений, составляется калькуляция на выполнение ремонтных работ. В случае наличия специальных знаний оценщик самостоятельно может рассчитать смету на ремонт каждого короткоживущего элемента строения. Допустим, что затраты на устранение указанных в п. 2 повреждений составят в сумме 42000 рублей:

- ремонт пола – 18000 р.;
- ремонт кровли – 15000 р.;
- замена подоконных досок и окраска окон – 9000 р.

Величина 42000 р. является стоимостным выражением устранимого физического износа короткоживущих элементов (их обесценением), стоимостью отложенного ремонта. Указанную сумму следует относить к устранимому физическому износу в том случае, если ремонт элемента целесообразен. Целесообразность ремонтных воздействий определяется экономической обоснованностью, то есть наличием положительной разницы между приростом стоимости элемента и стоимостью ремонтных работ.

Зная восстановительную стоимость короткоживущих элементов можно выразить устранимый физический износ ( $ФИ_{устр.к.э}$ ) в процентах, соотнеся стоимость необходимых ремонтных работ с ее значением. Например, известно, что доля пола в стоимости строительства (ПСЗ) здания составляет 8 %, что соответствует 322890 р. Физический износ составляет:  $(42000 / 322890) \times 100 \% = 13 \%$ .

Общая величина устранимого физического износа короткоживущих элементов строения определяется как сумма стоимостей необходимых ремонтных работ в отношении каждого из короткоживущих элементов;

4) на основании консультаций с Заказчиком оценки определяется хронологический возраст каждого короткоживущего элемента. Эта информация должна быть получена в письменной форме;

5) на основании ВСН 58-88 (р) определяются сроки жизни короткоживущих элементов (нормативный возраст);

6) рассчитывается неустраимый физический износ короткоживущих элементов ( $ФИ_{неустр.к.э}$ ) методом срока жизни:  $(\text{хронологический возраст} / \text{нормативный возраст}) \times 100 \%$ . В стоимостном выражении  $ФИ_{неустр.к.э}$  рассчитывается как произведение ПСЗ короткоживущего элемента и коэффициента его неустраимого физического износа. Общая величина неустраимого физического износа короткоживущих элементов строения в целом  $ФИ_{неустр.к.стр}$  в стоимостном выражении равна сумме  $ФИ_{неустр.к.э}$ , определенной для каждого из таких элементов;

7) устранимый физический износ долгоживущих элементов ( $ФИ_{устр.д.э}$ ) определяется стоимостью необходимых ремонтных работ, устраняющих выявленные оценщиком повреждения, те, которые устранить физически возможно и экономически целесообразно;

8) в результате эксплуатации строения в его долгоживущих элементах происходят необратимые процессы разрушения, устранить которые в следствие их особенностей и роли в конструктивной системе строения невозможно. Накопление таких повреждений происходит в течение всего срока жизни долгоживущих элементов. В этой связи на дату оценки величина

неустраняемого физического износа ( $\Phi И_{неустр.д.э}$ ) рассчитывается методом хронологического возраста. При этом нормативный срок службы элементов соответствует одному из вариантов срока жизни строения (таблица 2).

9) общая величина физического износа строения ( $\Phi И$ ) в стоимостном выражении определяется как сумма значений по формуле (10).

$$\Phi И = \Phi И_{устр. к. э.} + \Phi И_{неустр. к. э.} + \Phi И_{устр. д. э.} + \Phi И_{неустр. д. э.} \quad (10)$$

Физический износ строения в процентах ( $\Phi И \%$ ) определяется как отношение  $\Phi И$  к ПСЗ по формуле (11).

$$\Phi И = \frac{\Phi И}{ПСЗ} \cdot 100 \% \quad (11)$$

Метод укрупненной экспертизы технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем строения предполагает проведение оценщиком осмотра состояния конструктивных элементов и инженерных систем строения и фиксацию выявленных дефектов в акте осмотра. Перед осмотром оценщик изучает особенности конструктивного решения строения: тип строительной системы, тип планировки помещений, состав конструктивных элементов и инженерных систем и намечает последовательность его проведения.

Метод реализуется следующим образом:

- На основе ВСН определяется степень повреждения конструктивного элемента или инженерной системы в процентах;
- Определяется площадь повреждения конструктивного элемента или инженерной системы в процентах;
- На основе ВСН 58-88 определяется доля стоимости каждого КЭ в первоначальной стоимости (ПС) строения;
- Определяется первоначальная стоимость каждого КЭ путем произведения доли на ПС строения;
- Определяется абсолютная величина износа КЭ путем произведения ПС КЭ на процент износа (повреждений);
- Абсолютные величины износа КЭ суммируются и определяется  $\Phi И$  строения в д.е;
- Определяется относительная величина  $\Phi И$  путем деления абсолютной величины износа на ПС строения.

Любое строение обладает определенным набором потребительских свойств, которые формируют его ценность для потенциальных инвесторов. В совокупности потребительские свойства находят свое выражение в рыночной стоимости строения. В основе потребительских свойств строений лежат их функциональные характеристики, относимые в целом к строению (объем, общая площадь, планировка, этажность, материал внешних стен, наличие подвала, и т.п.), к отдельным помещениям (площадь, высота потолков, отделка, площадь и тип проемов и т.п.). Функциональные характеристики строений задаются на стадии его проектирования, их значения определяются функциональным назначением строения.

На дату оценки некоторая совокупность функциональных характеристик строения может не отвечать сложившимся на рынке требованиям. В таком случае оценщик делает вывод о функциональном устаревании строения.

Например, в офисном здании средняя площадь помещений  $20 \text{ м}^2$ . Помещения здания арендовали несколько компаний. Но с течением времени в результате улучшения экономической ситуации на рынке стали пользоваться спросом помещения площадью не менее  $40 \text{ м}^2$ . Арендаторы стали покидать офисное здание. Для того, чтобы повысить ликвидность помещений, собственнику пришлось существенно снизить арендную плату. Использование здания в качестве предмета залога в коммерческом банке показало собственнику снижение его рыночной стоимости, хотя на рынке офисных зданий имела место положительная динамика цен. Снижение рыночной стоимости здания произошло в результате его функционального устаревания.

На рынке жилых помещений квартира с газовой колонкой стоит дешевле аналогичной квартиры в том же районе города с такими же объемно-планировочными решениями, но центральным газоснабжением. Разница в рыночной стоимости квартир может быть отнесена к функциональному устареванию.

Производственное помещение, отвечающее текущим потребностям рынка, имеет высоту до потолка 4,2 м. Аналогичное по площади и составу конструктивных элементов помещение, имеющее высоту 7 м, будет иметь функциональное устаревание, а, следовательно, более низкую рыночную стоимость, так как в осенне-зимний период его эксплуатация потребует больших затрат на отопление.

Функциональное устаревание строения, как видно из приведенных выше примеров, выражается в снижении (потере) рыночной стоимости в результате несоответствия его функциональных характеристик текущим потребностям (спросу) соответствующего сегмента рынка.

Функциональное устаревание строений традиционно делят на три вида (рода), каждое из которых может быть устранимым и неустранимым. Краткая характеристика видов функционального устаревания приведена в таблице 5.

Таблица 5 - Характеристика видов функционального устаревания

Наименование функционального устаревания	Возможность устранения	Факторы (причины) функционального устаревания	Алгоритм расчета функционального устаревания
1	2	3	4
Первого вида (рода)	Устранимое	Отсутствие отдельных конструктивных элементов (инженерных систем)	Разность между затратами на устройство (возведение, установку) недостающего конструктивного элемента (инженерной системы) в существующем строении и затратами на устройство недостающего конструктивного элемента (инженерной системы) при новом строительстве того же строения.
	Неустранимое	Отсутствие отдельных конструктивных элементов (инженерных систем)	Капитализированная величина потерь годовой арендной платы и иных выгод в связи с отсутствием отдельных конструктивных элементов (инженерных систем)
Второго вида (рода)	Устранимое	Наличие избыточных конструктивных элементов или характеристик элементов (инженерных систем)	Стоимость воспроизводства избыточного конструктивного элемента (части элемента) или инженерной системы уменьшенная на величину его физического износа и затрат на демонтаж и увеличенная на стоимость возвратных материалов
	Неустранимое	Наличие избыточных конструктивных элементов или характеристик элементов (инженерных систем)	Стоимость воспроизводства избыточного конструктивного элемента (части элемента) или инженерной системы уменьшенная на величину его физического износа, увеличенная на капитализированную величину потерь годовой арендной платы

Наименование функционального устаревания	Возможность устранения	Факторы (причины) функционального устаревания	Алгоритм расчета функционального устаревания
1	2	3	4
	Устранимое	Наличие конструктивных элементов (инженерных систем), требующих замены или модернизации	Стоимость воспроизводства устаревшего конструктивного элемента или инженерной системы уменьшенная на величину его физического износа, увеличенная на стоимость работ по замене (модернизации) этого элемента (системы) и уменьшенная на стоимость возвратных материалов
	Неустраняемое	Наличие конструктивных элементов (инженерных систем), требующих замены или модернизации	Стоимость воспроизводства устаревшего конструктивного элемента или инженерной системы уменьшенная на величину его физического износа и стоимости устройства в существующем строении современного элемента (системы), увеличенная на капитализированную величину годовых потерь арендной платы в связи с наличием функционального устаревания

Серьезными трудностями определения устранимого функционального устаревания является расчет ряда показателей:

а) величина затрат на устройство (возведение, установку) недостающего конструктивного элемента (инженерной системы) в существующем строении (устраняемое функциональное устаревание первого вида (рода);

б) величина затрат на демонтаж избыточного конструктивного элемента (части элемента) или инженерной системы, рыночная стоимость возвратных материалов, извлекаемых при демонтаже (устраняемое функциональное устаревание второго вида (рода);

в) рыночная стоимость работ по замене (модернизации) устаревшего конструктивного элемента или инженерной системы), рыночная стоимость возвратных материалов извлекаемых при замене (модернизации) устаревшего конструктивного элемента или инженерной системы (устраняемое функциональное устаревание третьего вида (рода).

Определить величины указанных выше затрат можно путем сметного расчета, сделав заказ специализированной организации, или выполнить его оценщику при наличии у него соответствующего образования. Первый вариант решения проблемы приведет к существенному удорожанию стоимости оценочных услуг, второй вариант возможен в достаточно редких случаях.

Под внешним устареванием объекта недвижимости понимается снижение его рыночной или иной стоимости, вызванное наличием внешних по отношению к нему факторов. В числе таких факторов:

а) местоположение строения (принадлежность к определенной ценовой зоне города);  
б) характеристики ближайшего окружения строения, в том числе экологическое состояние прилегающей территории;

в) характеристики соответствующего сегмента рынка недвижимости, нарушение баланса спроса и предложения недвижимости в сторону предложения, изменение инвестиционных предпочтений общества;

г) изменение экономических условий хозяйствования (высокая инфляция, ухудшение состояния экономики, снижение деловой активности и платежеспособного спроса на рынке недвижимости).

Действие указанных факторов, приводящее к снижению рыночной стоимости недвижимости, прямо не зависят от ее функциональных характеристик, хотя степень воздействия на рыночную цену может различаться.

Внешнее устаревание рассматривается как неустранимое, даже, если оно вызывается процессами, не носящими постоянный характер (пункты «в» и «г» из представленных выше).

Традиционно величина внешнего устаревания определяется двумя основными методами: парных продаж и капитализации потерь арендной платы. В случае первого метода из перечисленных выше оценщик находит два строения, аналогичных оцениваемому, одно из которых имеет признаки внешнего устаревания, а другое – нет. Рыночные цены аналогов должны быть известны. При необходимости их значения приводят к дате оценки, вносят корректировки, улучшающие сопоставимость объектов. Разница между значениями рыночных цен объектов-аналогов относится к внешнему устареванию.

В основе второго метода лежит предпосылка о том, что внешнее устаревание проявляется в снижении арендной платы за объект недвижимости по сравнению с аналогичным объектом без соответствующих признаков внешнего устаревания. Величина снижения арендной платы в годовом выражении капитализируется. Полученная величина является стоимостным выражением внешнего устаревания.

## **Тема 2.8 Доходный подход к оценке недвижимости недвижимого имущества № 11, 13, 14 (6 часов)**

1. Сущность, основные понятия и область применения.
2. Метод дисконтирования денежных потоков
3. Метод капитализации доходов..

Доходная недвижимость - недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода.

Критерий отнесения недвижимости к доходной – возможность сдачи ее в аренду.

Доходный подход реализуется через принцип ожидания и принцип замещения

Доходный подход предполагает использование одного из следующих методов превращения дохода от владения объектом недвижимости в его стоимость:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации доходов по расчетным моделям).

1) Метод дисконтированных денежных потоков (метод ДДП) исходит из предпосылок о том, что потоки доходов от владения недвижимостью имеют неординарный характер, т.е. непостоянны по величине и времени поступления. Причем, их можно с определенной долей вероятности спрогнозировать на определенный период прогнозирования  $n$ . Такая ситуация возникает в том случае, когда, например, объект находится в разрушенном состоянии и для восстановления необходимо провести капитальный ремонт. Тогда первые денежные потоки будут отрицательными, а затем ожидается поступление увеличивающихся доходов, в качестве которых обычно определяют арендные платежи.

Метод ДДП применяется при оценке недвижимости, незавершенной строительством; при оценке объекта с существенным износом, если для эксплуатации объекта требуется устранить износ; при оценке нового объекта, для 100% загрузки которого требуется время и т.п.; если потоки доходов и расходов носят сезонный характер

Данный метод базируется на следующей формуле:

$$V_n = \sum_{i=1}^n \frac{ДП_i}{(1+R)^i} + V_{nn}$$

где  $V_n$  – текущая стоимость объекта недвижимости (здания и земельного участка);



ДП<sub>i</sub> – годовой денежный поток *i* – того года прогнозного периода (ден. ед.);  
 R – ставка дисконтирования (в долях);  
 V<sub>nn</sub> – стоимость недвижимости в постпрогнозный период (ден. ед). Обычно рассчитывается как текущая стоимость перепродажи объекта.

$$V_{nn} = \frac{VR}{(1+r)^k}$$

VR – стоимость реверсии объекта недвижимости

Методы определения стоимости реверсии:

- метод прямой капитализации ЧОД первого года постпрогнозного периода;
- метод прогнозирования стоимости объекта недвижимости с учетом рыночных факторов и износа улучшений;
- метод ликвидационной (или утилизационной) стоимости.

Пример:

Оценщик прогнозирует следующие поступления от сдачи в аренду объекта недвижимости:

1 год – минус 100 000 р. (вклад в ремонт недвижимости),

2 год – 20 000 р.,

3 год – 40 000 р.,

4 год – 100 000 р.,

5 год – 150 000 р.

В конце пятого года объект будет продан за 5 000 000 р. Ставка дисконтирования для данного объекта 30 %.

Решение:

5 лет – прогнозный период.

$$V_n = \frac{-100}{(1+0,3)^1} + \frac{20}{(1+0,3)^2} + \frac{40}{(1+0,3)^3} + \frac{100}{(1+0,3)^4} + \frac{150}{(1+0,3)^5} + \frac{5000}{(1+0,3)^5} = 1\,375\,000 \text{ р.}$$

Последнее слагаемое представляет собой текущую стоимость перепродажи объекта. Итого стоимость объекта недвижимости составила 1 375 000 р.

Прогнозирование величин денежных потоков:

$$ДП = ЧОД - Кв\lambda - ОК + \Delta КиЗ,$$

где ДП – денежный поток до уплаты налогов;

Квλ – капитальные вложения, д.е;

ОК – обслуживание кредитов, д.е;

ΔКиЗ – изменение кредитов и займов, д.е.

$$ЧДП = ДП \times (1 - T),$$

где ЧДП – чистый денежный поток;

T – ставка налога на доходы собственника объекта недвижимости.

Ставка дисконтирования определяется следующими методами:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения с альтернативными проектами;
- метод рыночного анализа.

2) Метод капитализации. На практике объектами оценки являются чаще завершённые строительством объекты недвижимости, не требующие серьёзных капитальных вложений для оптимальной эксплуатации. Предполагается, что денежные потоки (годовые арендные платежи) от таких объектов со временем почти не изменяются, или изменяются незначительно с одинаковым темпом роста. В таком случае используют метод капитализации, который является частным случаем метода дисконтированных денежных потоков. Он базируется на формуле:

$$V_n = \frac{ЧОД}{R}$$

где ЧОД – годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации (в долях).

Пример:

Объект оценки – нормальный завершенный строительством объект недвижимости, который приносит чистый доход за вычетом всех затрат 100 ед. в год. Ставка капитализации 30 %. Определить стоимость объекта недвижимости.

Решение:

Т.к. подразумевается годовой доход постоянный, используется метод капитализации.

$$V_n = \frac{100}{0,3} = 333,3 \text{ ед.}$$

Таким образом, стоимость объекта недвижимости методом капитализации составила 333,3 ед.

Используется метод для оценки объектов недвижимости, текущее использование которых соответствует НЭИ.

Рассмотрим основные параметры представленных выше методов:

- ставка дисконтирования;
- ставка капитализации;
- чистый операционный доход.

#### 7.1.2. Определение чистого операционного дохода.

Доходы от владения недвижимостью поступают в виде:

А) арендной платы или

Б) прироста стоимости недвижимости, получаемой в результате ее перепродажи.

Для реализации метода капитализации (который используется в большинстве ситуаций) обычно подсчитывают чистый доход от предполагаемой сдачи в аренду объекта. Определение чистого операционного дохода от владения недвижимостью включает следующие этапы:

1) Оценка потенциального валового дохода (ПВД). ПВД – это доход от недвижимости при 100 % занятости объекта без учета всех потерь и расходов. Определяется на основе ретроспективных данных по аренде аналогичных объектов недвижимости на данном сегменте рынка.

$$\text{ПВД} = S_{\text{внутр}} \times A$$

где  $S_{\text{внутр}}$  - общая площадь объекта, сдаваемая в аренду (по внутреннему обмеру, м<sup>2</sup>);  
A – арендная ставка (определяется по рыночным данным, ден. ед.).

Методы определения арендной платы:

- метод сравнительного анализа (если рынок аренды оцениваемого объекта активен);
- метод компенсации затрат прошлых периодов (при недостаточной активности рынка аренды оцениваемого объекта)

#### 2) Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД).

Для этого из ПВД вычитаются потери от недоиспользования (недозагрузки помещения) и невзысканных арендных платежей (делается поправка на безнадежные долги). Вычитаются любые оправданные потери (но не расходы!). Но при этом следует также учесть любой доход, который можно получить при нормальном использовании данной собственности.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Доп.доход}$$

Определение потерь от недозагрузки:

Анализ ретроспективной информации:

- сроки действия арендных договоров;

- частота перезаключения договоров;
- временные лаги между окончанием одного арендного договора и заключением следующего.

$$КП_{нед} = \frac{D_n \times T_{эсп}}{T_{ар} + D_n \times T_{эсп}},$$

где  $D_n$  – доля площади, по которой по истечении договора аренды не были пролонгированы договоры аренды;

$T_{эсп}$  – период экспозиции объекта для поиска нового арендатора, в годах;

$T_{ар}$  – средний период, на который заключаются договоры аренды, в годах.

Потери от недозагрузки = ПВД\*КПнед

Определение потерь от неплатежей

$$КП_{непл} = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{T_{непл_i}}{T_i},$$

где  $n$  – количество договоров аренды, взятых для анализа;

$T_{непл_i}$  – период (в месяцах) за который не были получены деньги за аренду по  $i$ -му договору;

$T_i$  – срок действия  $i$ -го договора аренды в месяцах.

Потери от неплатежей = ПВД, скорректир.на недозагрузку\*КПнепл

3) Расчет чистого операционного дохода ЧОД:

ЧОД = ДВД – ОР.

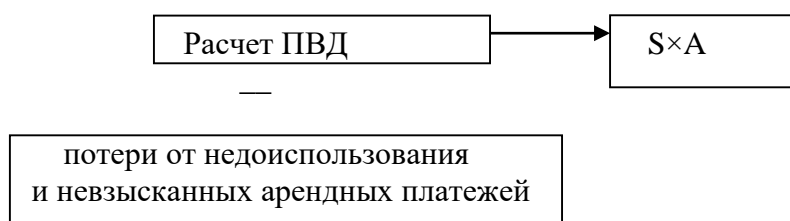
ОР – операционные расходы на содержание и эксплуатацию объекта недвижимости.

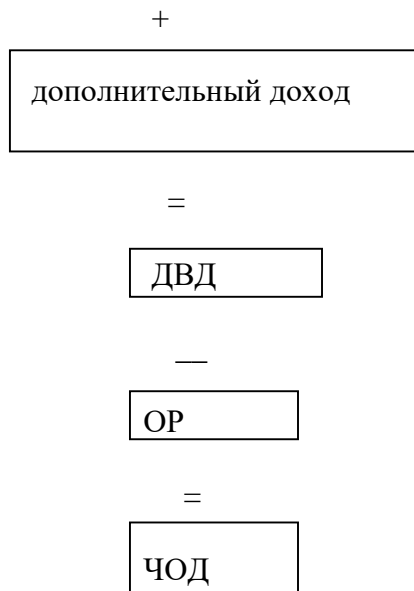
К операционным расходам относят:

- условно-постоянные:
  - Имущественные налоги (включают налог на имущество и налог на землю или арендные платежи);
  - Расходы на страхование;
  - Расходы на охрану;
  - Расходы на текущие ремонты;
  - Расходы на содержание территории;
- условно-переменные:
  - Коммунальные платежи;
  - Расходы на управление;
  - Зарплата обслуживающему персоналу;
- расходы на формирование резерва замещения: расходы на периодическую замену короткоживущих элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Счет издержек (эксплуатационных расходов) ведется на основе фактических издержек по содержанию объекта или предполагаемых расходов с учетом типичного размера на данном сегменте рынка для данного типа объектов недвижимости.

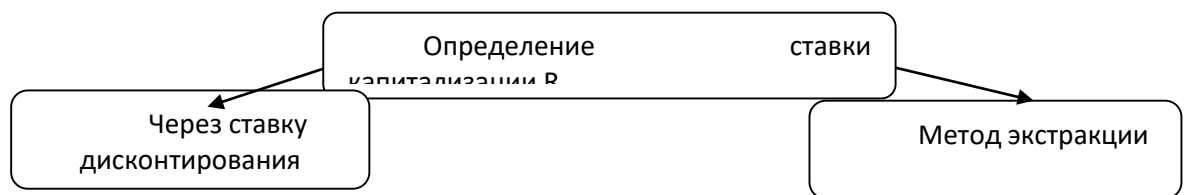
Таким образом, схема определения ЧОД выглядит так:





В зависимости от необходимости, оценщик может определить стоимость объекта недвижимости с НДС или без него. В первом случае в величине арендной платы следует предусмотреть НДС. Тем более, что, как правило, на рынке аренды недвижимости величина арендных платежей указывается с НДС.

Коэффициент капитализации R можно найти несколькими способами.



1) Наиболее распространенный способ - через ставку дисконтирования и норму возврата инвестиций.

$$R = r + N$$

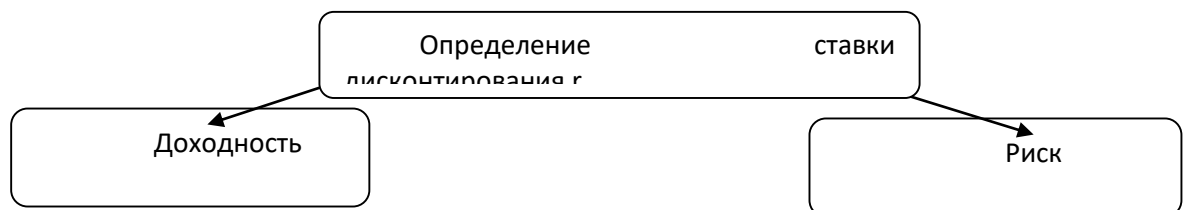
Где R – ставка капитализации;

r – ставка отдачи (дохода) на капитал – ставка дисконтирования;

N – норма возврата на инвестиции (коэффициент рекапитализации).

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции (ставку дисконтирования), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями и норму возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (коэффициент рекапитализации).

Ставку дисконтирования можно определить или через уровень доходности, или через уровень риска вложений в объект.



На практике обычно используется метод определения ставки дисконтирования через уровень риска – метод кумулятивного построения. Он учитывает особенности недвижимости как объекта собственности и управления. В этом случае ставка дисконтирования включает:

$$r = R_f + R_{\text{доп.риск}} + R_{\text{низ.ликв.}} + R_{\text{инв.мм.}} + R_{\text{проч.}}$$

1) безрисковую ставку  $R_f$ . Это та ставка, которая предполагает получение дохода без какого-либо риска (или с минимальным его содержанием по сравнению с любыми другими

инструментами инвестирования). Наиболее часто безрисковую ставку определяют как средневзвешенную ставку по депозитам банков высшей категории надежности или средневзвешенную доходность по облигациям федерального займа;

2) надбавка за дополнительный риск  $R_{доп.риск}$ , связанный с особенностями оцениваемого объекта недвижимости, с его функциональным назначением, с возможностью перепланировки. Надбавки за дополнительные риски устанавливаются оценщиком самостоятельно в пределах (0-5%), при этом оценщик руководствуется опытом, навыками, обосновывает предложенную величину;

3) компенсация за низкую ликвидность недвижимости  $R_{низ.ликв.}$ , связанную с тем, что оцениваемый объект может быть низколиквидным, например, узкоспециализированным сооружением промышленного назначения. Надбавка может быть рассчитана оценщиком исходя из срока экспозиции объекта на рынке: чем длиннее срок экспозиции, тем выше надбавка за риск:

$$R_{н.л.} = R_f \times \frac{T}{12},$$

где  $T$  – срок экспозиции объекта оценки в месяцах.

4) компенсация за инвестиционный менеджмент  $R_{инв.мм.}$ , который связан с управлением недвижимостью, исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. Надбавка также устанавливается оценщиком субъективно в пределах (0-5%). Факторы, обуславливающие величину премии за инвестиционный менеджмент:

- возможность более менее точного прогнозирования уровня доходов;
- возможности стагнации рынка аренды недвижимости и падения;
- рост предложения на рынке недвижимости.

Выбор и обоснование поправок субъективно, это зависит от целей инвестора, развитости рынка недвижимости и квалификации оценщика. В любом случае, надбавки должны быть обоснованы.

Норма возврата на инвестиции ( $N$ ) применима только к изнашиваемой части актива. Т.е. применительно к земле она не рассчитывается. Если этот элемент не учесть к оценке зданий и сооружений, то стоимость актива будет завышена. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с определенной процентной ставкой. Как правило, норму возврата на капитал можно рассчитать 3 методами – Ринга, Хоскольда и Инвуда.

- При прямолинейном методе (метод Ринга) предполагается, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями, т.к. стоимость актива неуклонно снижается, а возврат стоимости актива происходит постепенно. Применение этого метода целесообразно, если ожидается снижение доходов, если повышаются расходы на содержание недвижимости. Обычно этот метод выбирают для оценки старого объекта, у которого остаточный срок службы сравнительно невелик.

$$N = \frac{1}{k}$$

где  $k$  – оставшийся срок службы объекта оценки.

Пример.

$k = 30$  лет оставшийся срок экономической жизни объекта.

Выделяют следующие надбавки:

безрисковая ставка	9%
дополнительный риск	1%
низкая ликвидность	1%
надбавка за инвестиционный менеджмент	1%

Найдем ставку капитализации, если объект оценки находится в плохом состоянии и как объект инвестирования непривлекателен.

$$R = r + N$$

Решение:

Ставка дохода на капитал кумулятивным методом  $r = 12\% (9+1+1+1)$ ,

Норма возврата на инвестиции  $N = 1/30 = 3,33$

Ставка капитализации  $R = 12 + 3,33 = 15,33$

- Расчет по фонду возмещения (метод Хоскольда) предполагает реинвестирование той части дохода, которая представляет возврат инвестиций. Реинвестирование проводится по консервативной ставке (по более низкой ставке, которую традиционно выбирают как безрисковую), если ставка отдачи на инвестиции не достижима для реального инвестора.

$N = SFF(k; R_f)$  – фактор фонда возмещения по безрисковой ставке за  $k$  лет оставшегося срока службы.

Пример

Ставка отдачи на капитал  $r = 12\%$  недостижима для реального инвестора.

Безрисковая ставка  $R_f = 5\%$ . Остаточный срок службы объекта 30 лет.

Найдем ставку капитализации:

$$N = [SFF]^{30 \text{ лет}}_{5\%} = 1,5\%$$

$$R = 12\% + 1,5\% = 13,5\%$$

- Аннуитетный метод (метод Инвуда) применяется в тех случаях, когда ожидается получение доходов в течение всего прогнозируемого периода, а возмещаемые средства реинвестируются по ставке дохода на капитал.

Пример

Условия те же, что и в предыдущем примере, но реинвестирование возможно по той же самой ставке доходности, что владелец получает от владения недвижимостью. Найдем ставку капитализации.

$$N = [SFF]^{12\%}_{30 \text{ л}} = 0,0041 = 0,41\%$$

$$R = 12\% + 0,41\% = 12,41\%$$

$$R = PMT^{12\%}_{30} = 12,41$$

Пример

В итоге различными методами в предыдущих примерах нами получены следующие ставки капитализации

- 15,33%,

- 13,5%,

- 12,41%.

Если доход от владения объектом ЧОД=65 000 ед., то стоимость недвижимости при использовании метода

1) Ринга  $V = 65000 / 0,1533 = 424005$  ед.

2) Хоскольда  $V = 65000 / 0,135 = 481481$  ед.

3) Инвуда  $V = 65000 / 0,1241 = 523771$  ед.

Наибольшая стоимость объекта получена в результате использования метода Инвуда, т.к. этим методом получается наименьшая норма возврата инвестиций, а, следовательно, и ставка капитализации.

2) Метод рыночной выжимки (метод экстракции). При использовании метода экстракции необходимо знать большое количество продаж, где известны доход и цена объектов-аналогов. По этим данным определяется ставка капитализации для каждого аналога, рассчитывается средняя арифметическая, которая и соответствует ставке капитализации объекта оценки:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{Vi}$$

где ЧОД - чистый операционный доход  $i$ -го объекта-аналога;

$Vi$  - цена продажи  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество аналогов.

Этим же методом можно пользоваться для проверки объективности результатов, полученных, например, через ставку дисконтирования.

Пример

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки при известных следующих данных:

Показатель	Объекты - аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, ден.ед.	120 000	90 000	140 000	75 000
ЧОД, ден. ед.	20 750	15 000	25 500	12 000
Общий коэффициент капитализации	0,172	0,166	0,182	0,160
Среднее значение общего коэффициента капитализации	0,17			

Таким образом, методом экстракции ставка капитализации определена в размере 17%.

В итоге, стоимость, полученная в результате применения методов доходного подхода, дает стоимость комплекса недвижимости, как земельного участка с улучшениями. Если перед оценщиком стоит задача определить стоимость земельного участка и улучшений отдельно, то требуются дополнительные процедуры, например, «техника остатка для земельного участка». В данном разделе она не рассматривалась, т.к. требует изучения дополнительных элементов в отношении оценки земельных участков.

## **Тема 2.9 Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке № 15 (2 часа)**

- 1 Процедура и критерии согласования показателей стоимости.
2. Методы определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки
3. Отчет об оценке недвижимости

- 1 Процедура и критерии согласования показателей стоимости.

Согласно российскому законодательству оценщик обязан использовать три подхода к оценке, а в случае невозможности применения, какого – либо из них – обосновать отказ от его использования.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится оценщиком на основе анализа результатов примененных подходов к определению стоимости объекта оценки.

На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться (от 5 до 50% и даже более, особенно при оценке нематериальных активов, дебиторской задолженности и пр.).

Пример. Объектом оценки является объект недвижимости – земельный участок с ветхим жилым домом в центре города. Из-за ветхого состояния дома стоимость, полученная затратным подходом, будет крайне мала. Престижность местоположения объекта недвижимости повлияет на стоимость, определенную сравнительным подходом: она будет весьма большой, даже, несмотря на состояние улучшения. Таким образом, стоимость по сравнительному подходу может превышать величину затратного подхода в десятки раз.

В соответствии с законодательством, если в договоре об оценке не предусмотрено иное, то итоговое значение стоимости объекта оценки должно быть выражено в рублях в виде единой величины.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Для сведения воедино разрозненных значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки — это получение итоговой стоимости имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. В любом случае, законодательно оценщик обязан использовать все три подхода к оценке. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или

недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации объективно невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{ит} = C_{зп} \times K_1 + C_{дп} \times K_2 + C_{сп} \times K_3$$

где  $C_{ит}$  - итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{зп}$ ,  $C_{дп}$ ,  $C_{сп}$  - стоимости, определенные затратным, доходным и сравнительным подходами;

$K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$  — соответствующие весовые коэффициенты, выбранные (рассчитанные) для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов выполняется равенство:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

Весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке, округляются с точностью до 10% (реже до 1%) в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата. Итоговая величина стоимости — это лишь наиболее вероятная цена.

При согласовании учитываются:

- 1) полнота и достоверность информации;
- 2) соответствие цели и задаче оценки;
- 3) соответствие функциональному назначению объекта оценки;
- 4) соответствие оцениваемым правам;
- 5) предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки;
- 6) надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах;
- 7) удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов;
- 8) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Например, преимущества методов доходного подхода — учет ожиданий собственника относительно будущих доходов и расходов. Однако это всего лишь прогнозные оценки, которые могут измениться в реальности. Тем не менее, данный метод показывает сумму, которую готов заплатить инвестор, ориентируясь на ожидания относительно результатов от эксплуатации собственности с учетом требуемой доходности вложений.

Сравнительный подход является единственным, учитывающим рыночную ситуацию, он представляет оценку, основанную на реальных данных о продажах аналогичных объектах. Основным его недостатком является необходимость корректировки на различные факторы. Кроме того, данный подход опирается на ретроспективную информацию, не учитывающую перспективы развития объекта оценки.

Затратный подход к оценке имущества не учитывает будущие перспективы развития объекта, а также рыночную оценку объекта по сравнению с существующими аналогами. Этот подход оценивает стоимость объекта исходя из позиции продавца, который стремится погасить понесенные в прошлом издержки на создание объекта оценки. Между тем, понесенные в прошлом издержки не всегда отражают реальной ценности объекта. Субъективность в определении износа считается одним из недостатков затратного подхода. Достоинством этого подхода является относительно меньший по сравнению с другими подходами объем допущений и ограничений, более точное обоснование затрат на воспроизводство или замещение объекта.

## 2. Методы определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки

Методы выбора весовых коэффициентов:

- экспертный метод;
- метод анализа иерархий;
- метод расстановки приоритетов;
- метод согласования по критериям и др.



Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами к оценке. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных логико-математический, т.е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчета определяется предварительное значение весовых коэффициентов, полученные значения округляются.

Экспертный метод заключается в определении весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наименее трудоемкий, но весьма субъективный. Оценщикам становится все сложнее обосновывать предлагаемые веса. Поэтому метод становится наименее распространенным в оценочной практике.

Метод анализа иерархий.

Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется во многих областях, в том числе и в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив, под которыми понимаются величины, определенные в каждом подходе.

Достоинства метода анализа иерархий:

- использование парных сравнений, что упрощает выбор весовых коэффициентов при наличии трех и более альтернатив;
- численная оценка превосходства одной альтернативы над другой посредством шкалы;
- возможность оценивать альтернативы с учетом иерархичности уровней.

Однако выбор численной оценки (от одного до девяти) даже с применением шкалы – довольно сложный процесс с весьма условными результатами, зависящими все от того же детального логического анализа, представленного в первом методе (методе логического анализа), не требующего никаких математических расчетов. Иногда девятибалльная шкала с нечеткими характеристиками балльных оценок даже усложняет процесс принятия решений. Например, требуется выбрать: превосходство сильное, очень сильное или промежуточное между сильным и очень сильным, т.е. 5, 6 или 7 баллов.

Учесть указанные недостатки при оценке можно следующим образом: не придавая полученным численным значениям смысла абсолютной точности, еще раз логически отменить результаты расчетов для определения возможности использования весовых коэффициентов в согласовании.

Метод согласования по критериям (метод балльных оценок). Для определения весов различных подходов используется четыре критерия, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится таблица, в которой каждому подходу присваиваются баллы в соответствии с четырьмя критериями по выбранной шкале;
- определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;
- расчетные веса подходов округляются.

Данный метод наиболее часто используется в оценке, т.к. он с одной стороны не столь трудоемкий, как другие, но в то же время достаточно обоснованный и прозрачный.

Пример. Определение итоговой величины стоимости методом согласования по критериям.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, р.	3 574 984	Не применялся	4 215 672
Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились	3	-	3
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных	3	-	2

3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	-	2
4. Соответствие подхода виду	4	-	2
Итого сумма баллов для данного подхода	14	-	9
Сумма баллов общая	23		
Вес подхода, %	60,87	-	39,13
Вес подхода округленно, %	60	-	40
Согласованная величина стоимости, р.	3 831 259		
Итого рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	3 830 000		

### 3. Отчет об оценке

Как известно, конечная цель процесса оценки заключается в определении рыночной или иного вида стоимости. Однако, заказчику, преследующему свои конкретные цели, могут понадобиться и промежуточные расчеты. Более того, не каждому клиенту понятна определенная терминология, используемая в оценочной деятельности. По этим и многим другим причинам результаты оценки оформляются в специальном документе – отчете об оценке. Именно отчет об оценке свидетельствует о проделанной работе оценщика и дает возможность компетентным органам проверить уровень его компетенции, квалификацию и соответствие проделанной работы оценочному законодательству. Так как в последнее время качеству оценочных услуг уделяется пристальное внимание, требования к содержанию информации в отчете, прозрачности и достоверности расчетов в нем постоянно растут.

Требования к отчету об оценке зафиксированы преимущественно в ст.24.5 ФЗ «Об оценочной деятельности» и ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», но встречаются отдельные требования в положениях и другого оценочного законодательства.

Любая содержащаяся в Отчете информация (не только итоговая величина стоимости объекта оценки) представляют собой сведения, являющиеся коммерческой или служебной тайной Заказчика. В связи с этим, любые сведения, представленные в Отчете, могут быть доступны для третьих лиц только с письменного разрешения Заказчика.

С другой стороны, все расчеты, если они не являются общеизвестными, считаются ноу-хау Оценщика. В связи с этим, такую информацию Заказчику запрещается делать доступной для третьих лиц.

Эти ограничения обычно специально оговариваются в Договоре на проведение оценки, заключенном между Заказчиком и Оценщиком. Может быть ссылка на них и в Отчете об оценке: в нем как правило содержится пункт, запрещающий публикацию Отчета как в целом, так и по частям, а также любые ссылки на него. Если все же у Заказчика есть такая необходимость, то это можно сделать с письменного разрешения Оценщика.

Отчет об оценке должен быть составлен как минимум в двух экземплярах – один остается у Оценщика, другой передается Заказчику, - но количество копий может быть и больше. Это может зависеть, например, от количества участвующих в процессе использования результатов оценки сторон. В любом случае, количество копий должно быть оговорено в Договоре на оценку.

В практике оценки при хранении самих Отчетов возможно (а иногда и необходимо) хранение черновиков, промежуточной информации. Это связано с необходимостью восстановления Отчета, если это необходимо, например, при чрезвычайных обстоятельствах. Также одной из причин такого хранения является проверка деятельности Оценщика СРО. Для того чтобы восстановить алгоритм расчета итоговой стоимости и промежуточных расчетов, которые Оценщиком были произведены сравнительно давно, иногда требуются первоисточники.

В п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» содержится требование о том, что срок хранения отчета должен быть не менее срока исковой давности.

Классификация видов отчетов об оценке

Отчеты об оценке различаются по следующим признакам:

Признаки классификации	Виды отчетов
По степени детализации	- краткие, - укрупненные, - полные.
По форме представления информации	- устные, - письменные, - электронные.
По форме организации информации	- табличные, - повествовательные
По степени завершенности	- обычные (или просто - Отчеты), - предварительные (возможно уточнение или замена некоторых сведений, вычислений)
По характеристике потребителя (Заказчика) Отчета	- обычные, рассчитанные на «внешнего» Заказчика (или просто – Отчеты), - внутренние, рассчитанные на Заказчика из того же предприятия, что и Оценщик

Выбор вида Отчета определяется Заказчиком. Причем, вне зависимости от вида Отчета, Оценщик должен в полном объеме провести работу по сбору необходимой информации и выдержать все формальные требования к содержанию отчета об оценке.

Часто Отчеты сочетают в себе различные классификационные признаки. Рассмотрим некоторые из таких комбинаций, наиболее часто встречающиеся в оценочной практике.

#### Краткий устный повествовательный Отчет

Данный Отчет не оформляется документально, поскольку для Заказчика иногда совершенно не нужно знать множество промежуточных расчетов, его интересует именно итоговая стоимость. Такой Отчет передается Заказчику в устной форме по телефону или при его личной встрече с оценщиком. Нет необходимости составлять его в полной форме в письменном виде. Часто такие Отчеты выполняются для целей управления имуществом, для возможной купли-продажи в дальнейшем, при оценке инвестиционной стоимости. Устными Отчетами могут считаться также высказанное в суде экспертное заключение о стоимости объекта оценки, совет Оценщика в процессе неформальных договоренностей с Заказчиком.

Содержание Отчета должно быть изложено четко и логично, что должно позволить слушающему Отчет понять общую последовательность оценочного процесса и сформировать свое мнение об обоснованности и правильности полученного результата. При этом Оценщик, выступающий в роли устного консультанта, должен быть готов ответить на любые вопросы, сопряженные с данным процессом оценки.

Некоторые авторы рекомендуют сопровождать каждый устный Отчет, если это удобно, кратким письменным Отчетом. Причем, при составлении последнего, иметь достаточное количество документов, чтобы обеспечить возможность Оценщику (консультанту), если потребуется, подготовить полный письменный Отчет.

Содержание устных Отчетов бывает различным, в зависимости от слушателя и от обстоятельств оценочного исследования. Но в любом случае, устный Отчет должен включать описание объекта оценки, сделанные допущения и итоговую информацию о ее стоимости.

Любые устные отчеты без сопровождения письменных признаются нелегитимными и могут быть использованы только в собственных целях предприятия.

#### Краткий письменный повествовательный Отчет

Краткий письменный Отчет используется практически в тех же ситуациях, что и устный Отчет. Такой Отчет выполняется в форме надлежаще оформленного документа объемом до трех - десяти страниц.

Считается, что если стоимость объекта оценки небольшая или Оценщик получает маленькое вознаграждение за проделанную работу, то именно тогда Отчет и выполняется в краткой форме. Практика показывает, что ни вознаграждение, ни величина стоимости однозначно не определяют объем Отчета, и прямой зависимости между этими показателями нет. С другой стороны, величина стоимости объекта оценки может повлиять на решение Заказчика при выборе вида Отчета.

Данный вид Отчета должен содержать следующую информацию (необязательно именно в таком порядке):

- название;
- основание оценки;
- краткая характеристика объекта оценки;
- объем оцениваемых прав;
- цель оценки;
- вид оцениваемой стоимости;
- краткое перечисление этапов процесса оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- дата оценки и дата составления Отчета.

Наиболее часто краткие письменные повествовательные отчеты составляются при оценке квартир, транспортных средств или ущерба при чрезвычайных ситуациях (в т.ч. ДТП). Однако, в последнее время такие отчеты составляются значительно реже, т.к. не выдерживают формальной экспертизы из-за сжатого содержания.

#### Укрупненный табличный письменный Отчет

Данный вид Отчета предпочитается теми Заказчиками, которым приходится часто использовать результаты различных отчетов. К ним относятся: банки, кредитные и страховые компании, налоговые органы и т.д. Главное преимущество такого Отчета – его наглядность, простота поиска информации, необходимой для принятия обоснованного управленческого решения. При этом таблица носит четкую логичную систематизированную последовательность этапов вычислений и основных данных.

#### Полный письменный повествовательный Отчет

Данный вид Отчета наиболее популярен в оценочной практике. Основной причиной его популярности является стремление Оценщика зарекомендовать себя с лучшей стороны, сформировать прочную репутацию, убедить Заказчика в правильности и обоснованности сделанных расчетов, ограничений и допущений. В оценочной практике данная форма используется при разовых сделках на оказание оценочных услуг, при особенной важности расчетов, при так называемой активной оценке и во многих других случаях. Поскольку это наиболее распространенная форма Отчета, ей следует уделить основное внимание.

#### Структура и содержание Отчета

	Основные факты и выводы.....	Стр.
	Задание на оценку	
1	Организационно-правовые условия проведения оценки.....	
1.1	Основание для проведения оценки.....	
1.2	Сведения об оценщике и заказчике.....	
1.3	Объект оценки.....	
1.4	Собственник объекта оценки.....	
1.5	Сертификат качества оценки.....	
1.6	Основные предположения и ограничивающие условия.....	
1.7	Цель оценки.....	
1.8	Задачи оценки.....	
1.9	Действительная дата оценки.....	
1.10	Форма Отчета об оценке.....	
1.11	Период проведения оценки.....	
2	Основные понятия и определения.....	
2.1	Определение рыночной стоимости.....	
2.2	Содержание принципа наилучшего, наиболее эффективного использования	
2.3	Оцениваемые права.....	
2.4	Процедура оценки.....	
2.5	Обзор подходов оценки стоимости.....	
3	Характеристика объекта оценки и его окружения.....	
3.1	Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации.....	
3.2	Социально-экономическое положение г. Оренбурга (Оренбургской	

	области).....	
3.3	Характеристика рынка ... (недвижимости, машин и оборудования, объектов интеллектуальной собственности) г. Оренбурга на дату оценки	
3.4	Характеристика объекта оценки.....	
4	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	
4.1	Расчет чистого операционного дохода (денежного потока).....	
4.2	Определение ставки капитализации (дисконтирования).....	
4.3	Расчет рыночной стоимости недвижимости методом капитализации (дисконтированных денежных потоков).....	
5	Оценка рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом...	
6	Оценка рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	
6.1	Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.....	
6.2	Расчет износа объекта оценки.....	
6.3	Оценка рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	
7	Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки.	
8	Список использованных источников.....	
	Приложения .....	

Вместо пунктов «Оценка рыночной стоимости...подходом» может быть пункт «Обоснование отказа от использования ... подхода», в случае, если подход не используется.

При этом важно помнить о том, что наиболее показательной является титульная страница. Она выполняет несколько функций, в т.ч. и информативную, рекламную. Информативная функция требует от Отчета содержания необходимой, но достаточной информации об объекте оценки, времени составления отчета или времени проведения оценки, основные сведения об Оценщике. Титульный лист – это лицо Оценщика, по которому его будут узнавать и принимать решения о продолжении дальнейшего сотрудничества (хотя, конечно, это не единственный и не самый основной показатель). Именно поэтому титульная страница призвана привлечь внимание потенциального клиента.

Раздел «Задание на оценку» и «Основные факты и выводы» выполняется строго в соответствии с требованиями законодательства (см. ФСО №3, ФЗ «Об оценочной деятельности»).

Содержание необходимой информации в перечисленных разделах отчета можно посмотреть в ФЗ «Об оценочной деятельности» и ФСО №3. Остановимся на некоторых из них.

Организационно-правовые условия проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оценку, заключенный между заказчиком и оценщиком.

Сведения об оценщике должны представлять собой все основные реквизиты Оценщика, но они не должны быть излишними. Заказчика могут заинтересовать только те реквизиты, которые являются обязательными при составлении отчета:

- Полное наименование оценщика (оценочной компании);
- местонахождение;
- ИНН;
- номер страхового полиса, срок действия договора страхования, страховщик;
- выходные данные о членстве в СРО.

Организационно-правовые условия также включают и краткую характеристику объекта оценки. Дальнейшее уточнение деталей оцениваемого объекта целесообразно дать в следующих разделах, здесь же рекомендуется предварительное знакомство с объектом.

Т.к. важное значение имеет не фактическое использование объекта, а всецелое право собственности на объект оценки, то собственник оценки должен быть безусловно указан.

Под сертификатом качества оценки обычно понимают утверждение Оценщика о правильности и корректности Оценщика проведенной работы.

Основные ограничения и допущения являются неотъемлемой частью любого Отчета, т.к. направлены прежде всего на защиту интересов Оценщика.

Под целью оценки понимается определение конкретного вида стоимости, например, определение инвестиционной, рыночной, ликвидационной и другого вида стоимости.

Нельзя путать цель и задачи оценки. Под задачами оценки понимается та область применения результатов, ради которой проводится оценка объекта. Так, например, при инвестировании (так определяется задача оценки) ставится цель оценки определить инвестиционную стоимость, при купле-продаже – рыночную стоимость.

Не менее важной информацией является ссылка на дату оценки, т.к. по истечении 6 месяцев после указанной даты результаты Отчета не могут быть использованы для принятия каких-либо управленческих решений.

#### Основные понятия и определения

В данном разделе определяются понятия и термины, использованные в процессе оценки. Это позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Важным пунктом здесь являются оцениваемые права. Это связано с тем, что имущественные права на объект оценки как правило разделены на несколько имущественных интересов, что увеличивает общую стоимость объекта оценки и позволяет говорить о различной стоимости прав на данный объект оценки.

При анализе возможных подходов к оценке объекта оценки дается описание теоретически возможных подходов (и методов) к оценке или обоснование отказа от их использования. Описывается технология и затраты ресурсов (материальных и трудовых) для сбора информации, необходимой для использования каждого из методов оценки.

Выбор Оценщиком подхода и метода оценки может быть оспорен, особенно, если дело связано с конфликтными интересами. Поэтому, Оценщику нужно ясно и понятно объяснить методологию выбора и показать, что были рассмотрены все потенциально подходящие методы и выбраны только те, которые в достаточной степени соответствуют условиям данного оценочного исследования.

#### Приложения

- копия свидетельства о членстве оценщика в СРО;
- копии квалификационных дипломов (кандидатов или докторов наук, базового или второго высшего образования, повышения квалификации);
- копия полиса страхования гражданской ответственности оценщика;
- фотографии и дополнительные материалы, характеризующие объект оценки и его окружение, если они есть (схемы, графики, рисунки);
- копии правоустанавливающих документов на объект оценки;
- копии охранных документов на объект оценки, если такая экспертиза проводилась;
- копия акта осмотра объекта оценки, если он был составлен;
- прочие расчеты, дополнительная информация, которая каким-либо образом относится к проведенному расчету.

#### Дополнительные требования к Отчету

Объем Отчета зависит от вида, о котором было оговорено ранее. Нумерация листов начинается с задания на оценку или раздела «Основные факты и выводы». В итоге все страницы нумеруются и прошиваются аналогично кассовой книге в бухгалтерском учете. На обратной стороне Отчета ставится печать, подпись директора оценочной фирмы (или Оценщика – индивидуального предпринимателя), делается пометка о количестве листов.

Психологами установлено, что предложения нормально воспринимаются до тех пор, пока содержат менее 11 слов без учета союзов и предлогов. Применяемая лексика должна быть понятна (доступна) читателям такого рода отчетов (Заказчику, работникам налоговых и судебных органов, страховых и кредитных организаций и др.).

В научно-технических текстах, набираемых на компьютерах и пишущих машинках, чаще всего используется шрифт «Times New Roman». И, поэтому, он стал наиболее привычным для читателей таких текстов. Сказанное делает предпочтительным его использование и при оформлении Отчета.

В упомянутых выше публикациях, а также представляемых в редакции рукописях обычно используется шрифт №12. Есть смысл следовать этому накопленному опыту и при оформлении Отчета.

Расположение текста на странице должно обеспечивать достаточные поля (предусматриваемые правилами оформления научно-технических отчетов). При этом не должно быть больших «белых пятен» (пробелов между отдельными абзацами текста или отдельными

иллюстрациями).

Вышеприведенные требования гарантируют, что, при удовлетворении им, обеспечивается высокая вероятность подготовить и оформить высококачественный Отчет.

## **Тема 2.10 Особенности оценки земельных участков № 16 (2 часа)**

1. Сравнительный подход
2. Доходный подход
3. Затратный подход
4. Особенности оценки рыночной стоимости земель различного назначения

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

### **Метод сравнения продаж**

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

#### **Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:**

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;



4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

*Рыночная стоимость земельного участка* может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей их эксплуатационной пригодности.

Функциональный износ — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический износ — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта.

Модифицированным методом экономического возраста накопленный износ определяется в денежных единицах как сумма устранимого и неустраимого износа объекта недвижимости. Устранимый износ приравнивается к затратам на устранение имеющихся признаков износа и определяется существующими дефектами эксплуатации улучшений и их несоответствием требованиям и ожиданиям рынка. Неустраимый износ рассчитывается путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения полученной величины на разность между стоимостью создания и величиной устранимого износа.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустраимый износ. Полученные величины устранимого и неустраимого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Неустраимый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни

которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустранимый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими замены элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений;

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих добавления или модернизации элементов улучшений, равен затратам на выполнение требуемых добавлений или проведение модернизации соответственно.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустранимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

- определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;
- определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

### **Метод распределения**

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

## **2. Доходный подход**

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.о., стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг. Более подробно особенности оценки сельскохозяйственных земель представлены далее, в соответствующем разделе.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода для оценки используются . метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

### **Метод остатка для земли**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости объекта, переменные – зависящие от заполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

**Последовательность расчета стоимости земельного участка техникой остатка для земли**

Для применения техники остатка необходимо выполнить следующие действия:

1. определить улучшения, представляющие наилучшее и наиболее эффективное использование;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на здания путем умножения стоимости здания на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для здания);
3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от здания;
4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

#### **Последовательность расчета:**

1. Определить количество и размеры участков, исходя из физических, юридических возможностей, экономической целесообразности.
2. Определить потенциальный валовой доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков. Основой для расчета является стоимость одного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия.
3. Определить чистый операционный доход от продаж, который является разностью между потенциальным валовым доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшения и устройство участков.  
Издержки на улучшения включают: расходы на разбивку, расчистку и планировку участков; расходы на устройство дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа; налоги, страховка, заработная плата ИТР; расходы на маркетинг; прибыль и накладные расходы подрядчика; прибыль предпринимателя.
4. Текущая стоимость земельного участка определяется как разница между дисконтированным потоком доходов и дисконтированным потоком расходов.

### **3. Затратный подход**

Затратный подход **практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка**. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект

большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

#### **4. Особенности оценки рыночной стоимости земель различного назначения**

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения должна производиться исходя из их разрешенного, наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах единого земельного участка сельскохозяйственного назначения выделяются части, различающиеся по видам использования, каждая из которых подлежит самостоятельной оценке. Выделение частей, как правило, производится в соответствии с экспликацией земельного участка.

По видам использования части оцениваемого земельного участка могут подразделяться на:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли под постройками сельскохозяйственного назначения (усадебная и хозяйственные постройки, ремонтно-техническими, машинно-мелиоративными станциями, промышленно-сельскохозяйственными комплексами, инкубаторно-птицеводческими станциями, хранилищами, а также комплексами по производству и переработке сельскохозяйственной продукции);
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основании стоимости его сельскохозяйственных угодий и земель под постройками сельскохозяйственного назначения и с учетом качественных характеристик других частей земельного участка.

Части земельного участка, занятые постройками сельскохозяйственного назначения оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Части земельного участка, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для обособленной предпринимательской деятельности (например, рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации земельной ренты.

Части земельного участка, занятые внутрихозяйственными дорогами; коммуникациями; замкнутыми водоемами, которые не могут быть использованы для обособленной предпринимательской деятельности; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений не подлежат самостоятельной оценке. При этом характеристики этих частей земельного участка учитываются при оценке стоимости земельного участка в целом.

### **Особенности оценки сельскохозяйственных угодий**

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать естественные агрономические свойства земельного участка, а также влияние источников антропогенного загрязнения. К числу основных агрономических свойств земельного участка и его почвенного слоя относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, доступная влага, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.) и качественные характеристики месторасположения земельного участка (рельеф, увлажнение, микроклимат).

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета ренты, связанные с принятой системой учета естественных агрономических свойств земельного участка.

Рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется естественными агрономическими свойствами земельного участка, измеряемыми в баллах бонитета.

Выбор сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. Из данного набора культур определяется их ротация, обеспечивающая наибольшую величину земельной ренты и при этом ненарушающая естественные агрономические свойства почв.

Валовой доход пашни может быть рассчитан на основе валового выхода основной культуры. Выбор основной культуры производится из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом продуктивность сопутствующих культур может быть переведена в продуктивность основной культуры.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений, и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог и близость к транспортным магистралям и пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и пунктам доставки необходимых для производства сырья и материалов.

### **Особенности оценки отдельных видов сельскохозяйственных угодий**

При расчете валового дохода пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого развития, с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.



При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из фактической урожайности естественных кормовых угодий и не учитывать увеличение валового дохода в результате улучшения (например, орошения) кормовых угодий.

При расчете валового дохода многолетних насаждений следует исходить из периодичности их плодоношения и фактической урожайности плодово-ягодной продукции. При этом должны учитываться:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах единого земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

#### **Метод оценки стоимости земельного участка по ставке земельного налога без учета естественного плодородия почв**

Данный метод базируется на нормативной цене конкретного земельного участка соответствующего целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам, определяемой в соответствии с Постановления Правительства РФ от 15.03.97 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Нормативная цена оцениваемого участка корректируется через повышающие (понижающие) коэффициенты, учитывающие территориально-оценочную зону, зависимость от спроса и предложений на рынке земли, совокупный инфляционный коэффициент к определенному году, вид использования угодья и местоположение участка внутри зоны. В результате получается значение потребительной (нормативной) стоимости земли.

Формула подсчета потребительной (нормативной) стоимости:

$$СП1 = ЗН * К * S * КМ * КЗ * КУГ * ИИНФ,$$

Где СП1 - потребительная (нормативная) стоимость земельного участка;

ЗН - ставка земельного налога за 1 га отдельных видов сельскохозяйственных угодий "М-района;

К - кратность ставки земельного налога в данном субъекте страны;

S - площадь участка, га;

КМ - поправочный коэффициент на местоположение участка;

КЗ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от зоны нахождения;

КУГ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от вида использования угодья;

ИИНФ - инфляционный индекс к определенному году.

Рыночная (базовая) стоимость равна произведению потребительной (нормативной) стоимости участка на индекс спроса и предложения в данной оценочной зоне, который зависит от цели отвода земли:

$$СП1 = СП1 * ИСПР,$$

где СП1 - рыночная (базовая) стоимость участка;

СП1 - потребительная (нормативная) стоимость;

ИСПР - индекс спроса и предложения.

#### **Метод оценки стоимости земельного участка по ставке земельного налога с учетом естественного плодородия почв**

Данный метод представляет собой модификацию предыдущего метода. Ставка земельного налога берется не за 1 гектар, а за 1 балл среднеобластного балла бонитета почв (можно использовать величину налога за 1 балл определенной оценочной зоны).

Балл бонитета почв (Б) - это сравнительная оценка качества почв участков (т.е. плодородия) и их производительной способности, выраженная в баллах.

В расчетах стоимости используется фактический балл бонитета почвы оцениваемого участка с корректировкой его по отношению к среднеобластному баллу бонитета. Дальнейшие расчеты аналогичны предыдущему методу:

$$СП2 = ЗНБ * Б * КПП * S * КМ * КЗ * КУГ * ИИНФ,$$

где СП2 - потребительная (нормативная) стоимость земельного участка;

ЗНБ - ставка земельного налога за 1 среднеобластной (по зоне) балл бонитета почв;

Б - балл бонитета почвы оцениваемого участка;

КПП - поправочный коэффициент к ставке налога за 1 балл бонитета почвы оцениваемого участка по отношению к среднеобластному или зональному баллу бонитета

$KPP = ((B/Бобл. + 1)/2K)$  - кратность ставки земельного налога в данном субъекте страны;

S - площадь участка, га;

КМ - поправочный коэффициент на местоположение участка;

КЗ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от зоны нахождения;

КУГ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от вида использования угодья;

ИИНФ - инфляционный индекс к определенному году.

Формула подсчета рыночной (базовой) стоимости земельного участка:

$CP2 = СП2 * ИСПР$ ,

где CP2 - рыночная (базовая) стоимость участка;

СП2 - потребительная (нормативная) стоимость;

ИСПР - индекс спроса и предложения.

## **Тема 2.11 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости № 17 (2 часа)**

Многие объекты собственности допускают разные варианты их использования, в том числе и объекты недвижимости. Можно выделить следующие объекты недвижимости:

- относимые к *специализированным*, изменение функционального назначения, которых невозможно (например, академические театры),

- *универсальные*, текущее изменение реализуемого функционального процесса заложено при проектировании здания (киноконцертные залы, галереи) и здания, имеющие планировку и размеры помещений,

- *потенциально пригодные для реализации различных функций* (административные здания, здания кафе, магазинов, домов быта и т.п.).

В случае оценки стоимости универсальных зданий или зданий потенциально пригодных для реализации различных функций оценщик должен проводить оценку объекта оценки для такого варианта использования, который соответствует принципу наилучшего наиболее эффективного использования (ННЭИ). В случае оценки объекта недвижимости в соответствии с его ННЭИ будет получена максимальная (объективная) стоимость объекта, что будет соответствовать интересам всех пользователей результатов оценки.

ННЭИ объекта недвижимости может не совпадать с его текущим использованием. Например, для здания заводоуправления предприятия, которое объявлено банкротом и в отношении которого открыто конкурсное производство, текущее использование здания при распродаже объектов недвижимости разным инвесторам не будет совпадать с вариантом ННЭИ. В качестве ННЭИ объекта скорее будет определено использование здания как офисного или торгового.

ННЭИ объекта недвижимости чаще не совпадает с его текущем использованием в следующих случаях:

- для объектов недвижимости предприятий, находящихся на стадии банкротства;
- для объектов недвижимости незавершенного строительства (незавершенных строительством);
- если предложение объектов недвижимости аналогичных оцениваемому на рынке существенно превышает спрос.

ННЭИ объекта оценки – это такой вариант его использования, который:

- законодательно разрешен;
- физически возможен;
- финансово осуществим;
- соответствует наибольшей величине рыночной стоимости объекта.

ННЭИ определяется в два основных этапа: ННЭИ земельного участка, рассматриваемого как не застроенный и ННЭИ застроенного земельного участка.

Определять ННЭИ объекта недвижимости оценщик должен только после выполнения мероприятий, описанных выше. Оценщик должен иметь полную информацию о характеристиках земельного участка (разрешенное использование и целевое назначение, площадь, конфигурация, состав и характеристики коммуникаций, подъездные пути и т.п.) и улучшения земельного участка - объекта текущей его застройки (объемных показателях, составе конструктивных элементов и

инженерных систем), его функциональном назначении и текущем использовании, техническом состоянии, ближайшем окружении объекта оценки и типе преимущественной застройки района, основных характеристиках района и конкретного местоположения объекта оценки (тип района: жилая застройка, промышленная, «престижность» района, удаленность от центра города, транспортная доступность, численность населения района, наличие подобных объектов в районе, перспективы развития района в соответствии с планом развития города).

Обладая указанной выше информацией, оценщику следует определять ННЭИ следующим образом (в случае первого этапа определения ННЭИ):

а) отбираются варианты-претенденты на основе анализа общих характеристик (прежде всего количественных, объемных) объекта оценки, соответствующих основным характеристикам земельного участка. Например, оценщиком могут быть выбраны следующие варианты застройки участка - здание: офисное, складское, торговое (магазин, кафе, ресторан), производственное (деревообрабатывающий цех, шиномонтаж), развлекательное (молодежный клуб с дискотеккой, дом юного творчества), бытового обслуживания (дом быта) и т.п.;

б) осуществляется экспертиза предложенных вариантов на соответствие требованиям законодательства, в том числе градостроительным нормам и правилам, генеральному плану развития города. Количество вариантов-претендентов, определенных в п. а, сокращается;

в) осуществляется экспертиза вариантов на физическую осуществимость. Оценщик, во-первых, анализирует соответствие вариантов использования здания площади и конфигурации земельного участка (анализируются потребности в парковочных местах, площадках для разгрузки и т.п.), во-вторых, наличие и возможности создания необходимых систем инженерного обеспечения (энергоснабжения, тепловых и газовых магистралей) с точки зрения резервов мощности. Количество вариантов - претендентов сокращается.

Для каждого варианта, определенного в п. в), рассчитывается рыночная стоимость затратным и доходным подходами. Вариантом ННЭИ объекта оценки является тот вариант, который обусловил наибольшее значение рыночной стоимости объекта оценки.

Второй этап выбора ННЭИ проводится аналогично первому, только дополнительно рассматриваются варианты использования существующего строения:

- в текущем состоянии, требующим проведение небольшого объема ремонтных работ;
- требуется модернизация строения;
- требуется реконструкция строения;
- снос строения.

Для строений незавершенного строительства в качестве вариантов рассматриваются следующие: достройка по текущему проекту, изменение проектных решений, снос объекта;

Для каждого варианта второго этапа выбора ННЭИ определяется экономическая целесообразность реализации. Оценщиком определяются величины требуемых денежных средств (инвестиционные затраты) для приведения объекта в состояние, пригодное для эксплуатации в соответствии с вариантом использования. Затем проводится оценка стоимости объекта недвижимости доходным подходом для каждого варианта использования. Для этого оценщик определяет наиболее вероятную величину чистого годового дохода от эксплуатации объекта и, капитализируя ее, определяет стоимость объекта. Из полученной величины вычитаются инвестиционные затраты. Результаты, полученные для каждого из вариантов (их к этому этапу остается обычно не более трех) сравниваются. ННЭИ объекта оценки считается тот вариант, для которого рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, оказывается наибольшей.

В случае, если значения стоимости для двух вариантов одинаковы или достаточно близки, то следует выбирать тот вариант, у которого величина инвестиционных затрат минимальна.

Указанный алгоритм выбора ННЭИ на каждом этапе достаточно трудоемок. Упростить выбор ННЭИ представляется возможным следующим образом.

На практике используется экспертный вариант. В нем оценщик должен выполнить пункты «а» и «б». Затем оценщиком выделяются факторы дальнейшего выбора ННЭИ объекта:

- соответствие объемно-планировочного решения объекта недвижимости рассматриваемому варианту использования;
- соответствие варианта площади и конфигурации земельного участка;
- соответствие варианта текущему использованию объекта;
- наличие для варианта подъездных путей;

- соответствие варианту использования имеющихся коммуникаций и возможности их расширения (модернизации);
- соответствие варианта общему физическому состоянию объекта;
- наличие аналогичных варианту использования объекта оценки объектов-аналогов в районе застройки.

Перечень факторов может быть продолжен. Далее оценщиком задается балльная шкала оценки соответствия вариантов использования объекта оценки факторам выбора. Обычно используется следующая шкала:

- 3 – высокий уровень соответствия;
- 2 – средний;
- 1 – низкий.

В качестве ННЭИ объекта оценки выбирается тот, для которого сумма баллов оказалась наибольшей.

Каждый из выделенных факторов оценивается по приведенной выше шкале. Результаты вносятся в экспертную таблицу (таблица 8).

Таблица 8 - Экспертная таблица выбора ННЭИ объекта оценки

Факторы выбора ННЭИ	Варианты выбора ННЭИ объекта оценки		
	вариант 1	вариант 2	вариант 3
Фактор 1	балл 1.1	балл 2.1	балл 3.1
Фактор 2	балл 1.2	балл 2.2	балл 3.2
Фактор n	балл 1.n	балл 2.n	балл 3.n
Сумма баллов	сумма баллов для варианта 1	сумма баллов для варианта 2	сумма баллов для варианта 3

Таблица 1 – Анализ ННЭИ объекта оценки

Наименование объекта					
Краткая характеристика объекта					
	Альтернативное использование (количество баллов по шкале от 1 до __)				
Критерии ННЭИ	Текущее использование	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1. Законодательно разрешено					
2. Физически осуществимо, в т.ч.					
А) размер и конфигурация помещений					
Б) площадь					
В) местоположение					
3. Финансово целесообразно (возможности минимизации затрат на реконструкцию помещений)					
4. Экономически рациональное использование (наиболее высокая доходность)					
ИТОГО (сумма баллов)					

**Практическое занятие № 1,2 (4 часа)**  
**Тема «Недвижимость как объект оценки»**

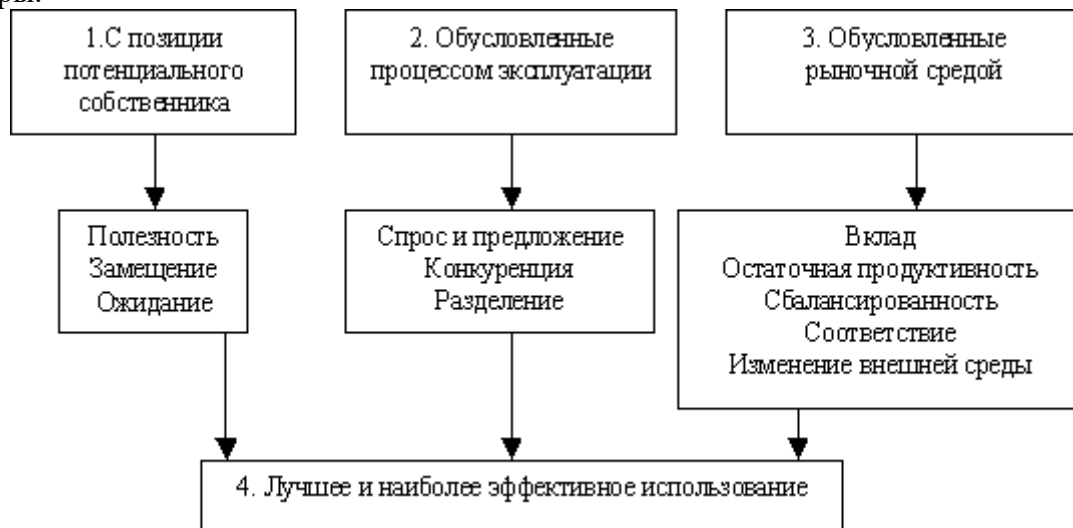
1. Вопросы к занятию:

- 1.1. История развития оценочной деятельности в РФ
- 1.2. Правовые основы оценки.
- 1.3. Принципы оценки

Задания

На занятии предполагается обсуждение вопросов лекции.

Студентам по ниже представленной схеме «Принципы оценки» предлагается привести примеры.



2. Литература.

2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

1.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

2.2.Дополнительная:

2.2.1. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.2.. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2018. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.3. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

- 3.1. Назвать основные этапы формирования оценочной деятельности в РФ.
- 3.2. Раскрыть правовую базу регулирования оценочной деятельности в РФ.
- 3.3. Перечислить и раскрыть основные принципы оценки недвижимости.

**Практическое занятие № 3,4 (4 часа)**

**Тема «Рынок недвижимости»**

1. Вопросы к занятию:

- 1.1. Основные элементы недвижимости.
- 1.2. Виды операций с недвижимостью.
- 1.3. Функции рынка недвижимости
- 1.4. Управление рынком недвижимости.
- 1.5. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.

## 1.6. Сегментация рынка недвижимости

### Задания

Предполагается на занятии обсуждение со студентами понятийного аппарата рынка недвижимости с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров.

### 2. Литература.

#### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

#### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

- 3.1. Рассмотреть определение понятия «Рынок недвижимости».
- 3.2. Рассмотреть основные виды операций на рынке недвижимости.
- 3.3. Охарактеризовать основные функции рынка недвижимости.
- 3.4. Указать основные элементы управления недвижимостью.
- 3.5. Выделить основные формы государственного регулирования недвижимости.
- 3.6. Раскрыть формирование различных сегментов рынка недвижимости

## **Практическое занятие № 5, 6 (4 часа)**

### **Тема «Основы оценки недвижимости»**

#### 1. Вопросы к занятию:

- 1.1. Виды стоимости и цели оценки.
- 1.2. Взаимосвязь понятий «цена – себестоимость – затраты».
- 1.3. Обязательность проведения оценки

### Задания

Предполагается на занятии обсуждение со студентами понятийного аппарата рынка недвижимости с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров.

### 2. Литература.

#### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

2.2Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Дать определение понятию «стоимость» и раскрыть основные цели оценки недвижимости.

3.2. Провести взаимосвязь и раскрыть понятия: «цена», «себестоимость», «затраты».

3.3 .Выявить в соответствии с законодательством обязательные случаи оценки.

## **Практическое занятие № 7, 8 (4 часа)** **Тема «Временная оценка денежных потоков»**

### Вопросы к занятию:

- 1.1. Стоимость единицы.
- 1.2. Текущая стоимость единицы.
- 1.3. Текущая стоимость единичного аннуитета.
- 1.4. Накопление единицы за период.
- 1.5. Фактор фонда возмещения.
- 1.6. Взнос на амортизацию денежной единицы

### Задания

#### Задача №1

Фирма в конце 3 года хочет сделать ремонт объекта недвижимости, сегодня этот ремонт стоит 1100 ед. Известно, что ставка инфляции 8% в год. Чистый доход от аренды этого объекта 500 ед. в год. Эта сумма инвестируется под 15 % годовых. Хватит ли накопленной суммы на ремонт, если предположить, что стоимость ремонта дорожает в соответствие с уровнем инфляции. Определить излишек или недостаток к концу 3 года.

#### Задача №2

На выпуск нового автомобиля требуется 25 млн.руб. банк выдает кредит в размере 80 % от требуемой суммы на пять лет под 18 % годовых. Какую сумму требуется возвращать ежегодно в банк?

#### Задача №3

Кредит в 1 млн.руб. предполагает ежегодную выплату на его погашение в 160000 руб. Ставка – 8% годовых. Определите срок, на который был выдан кредит.

#### Задача №4

Предполагается, что покупка мебели, которую семья планирует приобрести, обойдется сегодня в 31 тыс. руб. однако, необходимая сумма будет в распоряжении семьи только через год, определите, на какую сумму в будущем должна рассчитывать семья, если ставка инфляции 0.55 %

в месяц?

#### Задача №5

Пенсионер планирует через 5 лет накопить на счете 260 тыс. руб. какую сумму необходимо положить на счет сегодня при ежеквартальном начислении сложных процентов по ставке 15%.

#### Задача №6

Ремонт квартиры жильцу обойдется сегодня в 44 тыс.руб. Не имея сегодня всей суммы сразу, он производит ежемесячный вклад в размере 2500 руб. в течение двух лет по ставке 18% годовых. Хватит ли ему денег, чтобы его произвести?

### 2. Литература.

#### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

#### 2.2Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3. 1. Применение полученных теоретических знаний к практическим ситуациям

### **Практическое занятие № 9 (2 часа)**

#### **Тема «Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества»**

##### Вопросы к занятию:

- 1.1. Информационная база оценки недвижимого имущества: ее состав и структура.
- 1.2. Показатели формируемые из внешних источников.
- 1.3. Источники внутрифирменной информации.

##### Задания

Сформировать представление о видах информации, используемой в оценочной деятельности.

Необходимо разделить информацию, используемую в оценочной деятельности, на два блока: полученную из внешних источников и характеризующую непосредственно объект оценки.

По первому блоку необходимо сформировать информацию о социально-экономическом развитии страны, отрасли, рынке обращения объектов различного типа. Определите основные ценообразующие характеристики на исследуемом рынке. Информация должна быть необходимой и достаточной для проведения оценки, наглядной и подтверждаемой ссылками на источник.



Информацию об объекте оценке следует представить в виде количественных и качественных показателей, оказывающих влияние на формирование его стоимости. Выводы необходимо представить в виде задания на оценку и шаблонов оценщика для визуального осмотра объекта оценки. Для организации самостоятельной работы студентов преподаватель в индивидуальном порядке распределяет виды объектов собственности:

- 1) земельный участок;
- 2) здание или встроенное помещение следующих типов:
  - офисное,
  - торговое,
  - складское,
  - производственное,
  - жилое,
  - учреждение культуры и спорта,
  - учреждение здравоохранения,
  - учреждения образования;
- 3) сооружения различных отраслей промышленности.

Студентами самостоятельно производится заполнение подготовленных шаблонов после визуального осмотра объекта оценки.

Руководство. Для формирования первого блока информации используйте информационные ресурсы Интернет, согласно таблицы.

Таблица – Источники информации, используемой в оценочной деятельности

Наименование вида информации	Источник информации	Сайт в сети Интернет
Анализ Социально-экономического развития РФ	Министерство экономического развития Российской Федерации. Мониторинг	<a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a>
Информация о социально-экономическом положении России	Федеральная служба государственной статистики	<a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a>
Анализ Социально-экономического развития Оренбургской области	«Оренбуржье» – региональный сервер. Оренбургская область. Экономика области	<a href="http://www.orb.ru/">http://www.orb.ru/</a> или <a href="http://www.orb.ru:8080/dynamic?reg-list">http://www.orb.ru:8080/dynamic?reg-list</a> или <a href="http://www.orb.ru:8080/dynamic?region&amp;nd=963703086&amp;tm=963703266">http://www.orb.ru:8080/dynamic?region&amp;nd=963703086&amp;tm=963703266</a>
Ценовая информация по объектам недвижимости	Портал ТПП Оренбургской области «Недвижимость в Оренбурге»	<a href="http://www.orenterem.ru/">http://www.orenterem.ru/</a>
	Оренсправка. Справочник недвижимости	<a href="http://www.orenspravka.ru/">http://www.orenspravka.ru/</a>
	Из рук в руки Оренбург.	<a href="http://orenburg.irr.ru/">http://orenburg.irr.ru/</a>
	Портал «Недвижимость в Оренбурге»	<a href="http://www.dom56.ru/">http://www.dom56.ru/</a>

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

## 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Охарактеризовать формирование информационной базы в целях оценки недвижимого имущества.

3.2. Перечислить и раскрыть основные источники внешней информации.

3.3. Перечислить и раскрыть источники внутрифирменной информации

### **Практическое занятие № 10, 11 (4 часа) Тема «Регулирование оценочной деятельности»**

#### Вопросы к занятию:

1.1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

1.2. Федеральные стандарты оценки

#### Задания

Необходимо ознакомиться с системой саморегулирования в оценочной деятельности на примере отдельных организаций. Рассмотреть деятельность саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРОо), состоящих в едином государственном реестре.

#### Единый государственный реестр СРОо

№ п/п	СРОо	Сайт в сети Интернет
001	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс»)	<a href="http://www.smao.ru/">http://www.smao.ru/</a>
002	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (НП «СРО АРМО»)	<a href="http://www.sroarmo.ru/">http://www.sroarmo.ru/</a>
003	Саморегулируемая Организация «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»)	<a href="http://mrsa.valuer.ru/">http://mrsa.valuer.ru/</a>
004	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» (НП СРО «СИБИРЬ»)	<a href="http://www.soosibir.ru/">http://www.soosibir.ru/</a>
005	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный Союз Оценщиков» (НП «МСО»)	<a href="http://www.mso.org.ru/">http://www.mso.org.ru/</a>
006	НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП СО «НКСО»)	<a href="http://www.nprko.ru/">http://www.nprko.ru/</a>
007	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП «ОПЭО»)	<a href="http://www.opeco.ru/">http://www.opeco.ru/</a>

На основании таблицы:

1) выявить цели и задачи деятельности саморегулируемых организаций;

2) составить сравнительную характеристику деятельности представленных в таблице 1 СРО. Анализ следует производить в табличной форме по следующим критериям:

- количественные и качественные показатели деятельности СРО (в т.ч. период существования на рынке, количество членов в реестре, ключевые фигуры во главе организации и проч.);
- условия вступления в СРО (в т.ч. комплект документов, размер вступительных и ежегодных взносов);
- наличие и характер разработанных стандартов оценки отдельных видов имущества;
- льготы, предоставляемые оценщикам;
- частота организации семинаров, конференций и льготное участие членов СРО в них;
- информативность сайта;
- дополнительные преимущества для членов СРО;
- прочие критерии;

3) по результатам проведенного анализа обосновать вывод о наиболее оптимальной СРО.

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

## 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Охарактеризовать содержание ФЗ №135.

3.2. Перечислить основные термины и понятия, содержащиеся в ФСО №1 - №7.

## **Практическое занятие № 12, 13 (4 часа) Тема «Процедура оценки недвижимости»**

### Вопросы к занятию:

- 1.1. Процесс оценки недвижимости.
- 1.2. Сравнительный подход.
- 1.3. Затратный подход.
- 1.4. Доходный подход.
- 1.5. Согласование результатов оценки

### Задания

Изучение технологии оценки объектов недвижимости.

На занятии предполагается поэтапное рассмотрение каждого шага процесса оценки на конкретном примере. В ходе обсуждения предполагается привлечение студентов, с предварительно обозначенными моментами обсуждения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ		
Адрес объекта недвижимости	Текущее использование объекта	
Определение оцениваемых прав	Определение стоимости	
Дата оценки недвижимости	Ограничивающие условия	
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ, ОТБОР И СБОР ИНФОРМАЦИИ		
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Политико-экономическая	История объекта	
Социальная	Анализ местоположения объекта	
Экологическая	Описание объекта	
Природно-климатическая		
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
АНАЛИЗ УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО		
АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ		
ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА		
ЗАТРАТНЫЙ	ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	ДОХОДНЫЙ
ПРОВЕРКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТОИМОСТИ И ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ		
ПРОИЗВОДСТВО ОТЧЕТА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СТОИМОСТИ		

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

## 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Охарактеризовать процесс оценки недвижимости.

3.2. Дать определение понятию «Сравнительный подход».

- 3.3. Дать определение понятию «Затратный подход»
- 3.4. Дать определение понятию «Доходный подход».
- 3.5. Раскрыть принцип согласования результатов оценки недвижимости

**Практическое занятие № 14, 15, 16 (6 часов)**  
**Тема «Сравнительный подход к оценке недвижимости»**

Вопросы к занятию:

- 1.1. Сфера применения сравнительного подхода и этапы проведения.
- 1.2. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
- 1.3. Метод парных продаж.
- 1.4. Метод валового рентного мультипликатора.

Задания

**Задание №1**

Сформировать практические навыки по формированию базы данных для оценки рыночной стоимости жилой недвижимости сравнительным подходом. Студентами выбирается объект жилой недвижимости для оценки. Необходимо представить рыночную информацию в виде базы данных, систематизированной по элементам сравнения для данного типа объектов недвижимости. Определить элементы сравнения данного типа объекта недвижимости. База данных должна быть представлена в виде таблиц4.

**База данных по объекту жилой недвижимости**

Объект-аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	....	Аналог n
Цена предложения					
Источник информации					
Элементы сравнения, в т.ч.					
- элемент 1					
- элемент 2					
....					
- элемент m					

**Задание №2**

Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150 000 у.е. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, у.е.	ПВД	ВРМ
А	800 000	160 000	5
В	950 000	175 000	5,43
С	650 000	135 000	4,8

Решение:

$ВРМ \text{ (средний)} = 5 (5 + 5,43 + 4,8) : 3.$

$Ц_{об} = 150\,000 \text{ у.е.} \cdot 5 = 750\,000 \text{ у.е.}$

**Задание №3**

Определить стоимость недвижимости, если известны следующие данные по аналогам

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, р.	-	30 000 000	16 510 000	20 000 000

Местоположение	ул. Володарского, 15	Проспект Победы, 162	Ул. Терешковой, 79	Ул. Володарского, 20
Поправка на местоположение		Хуже на 15 %	Хуже на 5 %	Отсутствует
Площадь, м. кв.	1182,5	1789,6	825,4	831,8
Поправка на площадь, %		Хуже на 10 %	Лучше на 5 %	Лучше на 5 %
Социально- экономическая инфраструктура	хорошо развита	средне развита	хорошо развита	хорошо развита
Поправка на развитие соц.- экономической инфраструктуры	-	Хуже на 15 %	Отсутствует	Отсутствует
Наличие коммуникации	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, сигнализация, телефонизация	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, телефонизация	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, сигнализация, телефонизация
Поправка на наличие коммуникаций	-	Хуже на 5 %	Хуже на 10 %	Отсутствует
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Тип помещения	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на техническое состояние, %	-	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

- 3.1. Охарактеризовать процесс оценки недвижимости сравнительным подходом, перечислить основные этапы.
- 3.2. Выявить основные преимущества и недостатки при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости.
- 3.3. Раскрыть экономическую сущность метода парных продаж и перечислить случаи применения данного метода.
- 3.4. Раскрыть экономическую сущность метода валового рентного мультипликатора и перечислить случаи применения данного метода.

**Практическое занятие № 17, 18, 19, 20, 21 (10 часов)**

**Тема «Затратный подход к оценке недвижимости»**

Вопросы к занятию:

- 1.1. Сущность подхода. Преимущества и недостатки.
- 1.2. Этапы затратного подхода.
- 1.3. Метод сравнительной единицы.
- 1.4. Метод разбивки по компонентам.
- 1.5. Метод количественного обследования.
- 1.6. Определение износа объекта недвижимости.

Задания

**Задание №1.**

Полная стоимость воспроизводства здания 5 000 000 руб. Хронологический возраст 10 лет, полный срок экономической жизни 100 лет. Определите стоимость здания затратным подходом.

**Задание №2.**

Здание введено в эксплуатацию 01.01.1990 г. Нормативный срок его службы составляет 100 лет. Определите физический износ этого здания, если дата оценки 01.01.2023 г.

**Задание №3.**

Определите восстановительную стоимость здания площадью 2 000 кв. м. методом сравнительной единицы по состоянию на январь 2023 г., если стоимость 1 кв. м. определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года 40 руб., индекс перехода из уровня цен 1969 г. в 1984 г.  $I_1 = 1,19$ ; индекс перехода из уровня цен 1984 г. в 1991 г.  $I_2 = 1,59$ ; индекс перехода из уровня цен 1991 г. в 2023 г.  $I_3 = 30,08$ . Прибыль застройщика принимается равной 20%, НДС – 18%.

**Задание №4.**

Определите стоимость объекта недвижимости (с НДС) с использованием затратного подхода по данным, размещенным в таблице.

Год ввода в эксплуатацию объекта	1906
Дата оценки	2023
Балансовая стоимость объекта, р.	1 300 000
Общая площадь объекта по внешнему обмеру, м <sup>2</sup>	1 500
Высота объекта, м	3,5
Физический износ, %	?
Нормативный срок службы подобных объектов, лет	150
Функциональный износ, %	15
Внешний износ, %	5
Стоимость сравнительной единицы, определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года, р./м <sup>3</sup>	23
Коэффициент, учитывающий климатический район	1,07
Коэффициент, учитывающий отсутствие в объекте оценки горячей воды	0,98
Прибыль предпринимателя, %	20

Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 года в цены на 1984 год	1,19
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1984 года в цены на 1991 год	1,6
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1991 года в цены на дату оценки	58,2

#### Задание №5

Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости составляет 150 000 р. В течение года он загружен на 80 %. По сведениям администрации сомнительные долги составляют около 5 %. Дополнительный доход от оказания услуг по сдаче помещений внаем в свободное время составляет в среднем 20 000 р. Операционные расходы по содержанию здания составляют 50 000 р. Полезный срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания, если состояние объекта постоянно ухудшается, а расходы на содержание здания постоянно растут.

#### Задание №6

Определите величину накопленного износа по каждому объекту

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, р.	500 000	560 000	380 000
Стоимость земельного участка, р.	80 000	55 000	60 000
Стоимость нового строительства, р.	500 000	800 000	440 000

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

## 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Раскрыть сферу применения затратного подхода. Выявить основные преимущества и недостатки данного подхода.

3.2. Дать характеристику основным этапам затратного подхода.

3.3. Раскрыть экономическую сущность метода сравнительной единицы и перечислить случаи применения данного метода.



3.4. Раскрыть экономическую сущность метода разбивки по компонентам и перечислить случаи применения данного метода.

3.5. Раскрыть экономическую сущность метода количественного обследования и перечислить случаи применения данного метода.

3.6. Охарактеризовать основные методы расчета износа недвижимости

### **Практическое занятие № 22, 23, 24, 25, 26 (10 часов)**

#### **Тема «Доходный подход к оценке недвижимости»**

##### Вопросы к занятию:

1.1. Сущность, основные понятия и область применения.

1.2. Метод капитализации доходов.

1.3. Метод дисконтированных денежных потоков.

##### Задания

###### **Задание №1**

Рассчитайте чистый операционный доход от владения объектом недвижимости, если площадь данного объекта 1000 кв. м. Рыночная арендная ставка 1 кв. м. – 1 500 рублей. Однако 230 кв. м. нельзя сдать в аренду, а потери от безнадежных долгов составляют 0,5% от потенциального валового дохода. Операционные расходы составляют 30% от действительного валового дохода.

###### **Задание №2**

Определите текущую стоимость денежных потоков, если денежный поток в первый год – 100 000 р., во второй – 110 000 р., в третий – 120 000 р., в четвертый и пятый годы по 128 000 р.; требуемая ставка доходности – 15 %.

###### **Задание №3**

Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: а) безрисковая ставка дохода 8%; б) премия за риск инвестиций 3%; в) поправка на ликвидность 2%; г) поправка за инвестиционный менеджмент 3%; д) норма возврата 5%.

###### **Задание №4**

Определите стоимость объекта недвижимости (с НДС) с использованием доходного подхода по данным, размещенным в таблице.

Год ввода в эксплуатацию объекта	1975
Дата оценки	2023
Кадастровая стоимость земельного участка, р.	350 000
Балансовая стоимость объекта, р.	1 300 000
Нормативный срок службы подобных объектов, лет	150
Арендная ставка с НДС, р./м <sup>2</sup> в месяц	10 000
Общая площадь объекта по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	1 200
Общая площадь объекта по внешнему обмеру, м <sup>2</sup>	1 500
Площадь, занятая сантехническими помещениями, м <sup>2</sup>	300
Затраты на оплату коммунальных платежей, р./м <sup>2</sup> в месяц	50
Затраты на вывоз мусора, р. в год	3 000
Затраты на благоустройство территории, р. в год	12 000
Заработная плата обслуживающего персонала в месяц с отчислениями, р., в т.ч.	
- уборщица	12 500
- бухгалтер	25 000
- охранник	22 500
- управляющий	55 000
Расходы на ремонтный фонд в год, % от балансовой стоимости	10
Прочие расходы, % от потенциального валового дохода в год	5
Ставка доходности по ОФЗ, %	10
Надбавка за низкую ликвидность, %	2

Надбавка за инвестиционный менеджмент, %	3
Надбавка за специфические риски объекта, %	1

#### Задание №5

Рассчитайте коэффициент капитализации методом рыночной выжимки, если известны следующие данные:

Показатель	Объекты - аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, ден.ед.	120000	90000	140000	75000
ЧОД, ден. ед.	20750	15000	25500	12000

#### Задание №6

Оценщик прогнозирует следующие поступления от сдачи в аренду объекта недвижимости: 1 год – минус 100 000 р. (вклад в ремонт недвижимости), 2 год – 20 000 р., 3 год – 40 000 р., 4 год – 100 000 р., 5 год – 150 000 р. В конце пятого года объект будет продан за 5 000 000 р. Ставка дисконтирования для данного объекта 30%. Определите рыночную стоимость недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

#### Задание №7

Оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости 30 лет. Выделяют следующие надбавки:

безрисковая ставка	9%
дополнительный риск	1%
низкая ликвидность	1%
надбавка за инвестиционный менеджмент	1%

Определите ставку капитализации, если объект оценки находится в плохом состоянии и как объект инвестирования непривлекателен.

#### Задание №8

Оцените объект недвижимости, который приносит ежегодно чистый операционный доход 700 тыс. р., если имеется следующая информация по объектам-аналогам:

Объекты-аналоги	Чистый операционный доход, тыс. р.	Стоимость, тыс. р.
1	500	3 000
2	550	3 500
3	780	6 000

#### Задание №9

Потенциальный валовой доход недвижимости составляет 6 000 000 р. в год. Объект загружен не полностью. Коэффициент недозагрузки объекта составляет 2%. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 110 000 р. в год. Известно, что годовые операционные расходы составляют: на вывоз мусора 12 000 р.; на содержание обслуживающего персонала 800 000 р.; коммунальные расходы 50 000 р.; отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта 100 000р. и расходы на благоустройство территории 20 000 р. Определите чистый операционный доход объекта недвижимости.

#### Задание №10

Оцените объект недвижимости, если известна информация об аналогах следующего содержания.

Объекты	Годовой чистый операционный доход, тыс.р.	Цена, тыс.р.
1	450	2 900
2	550	3 500
3	700	5 000
4	1 000	6 000

5	900	5 500
Объект оценки	650	?

### Задание №11

Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости 220 т.р. в год. В течение года он загружен на 75%. Сомнительные долги составят по прогнозам администрации 5%. Дополнительный доход от сдачи в аренду помещения может составить 100 т.р. в год. Годовые операционные расходы составляют 180 т.р. Оставшийся срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания.

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

## 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Охарактеризовать экономическую сущность и область применения доходного подхода к оценке недвижимости.

3.2. Раскрыть экономическую сущность метода капитализации дохода и перечислить случаи применения данного метода .

3.3. Раскрыть экономическую сущность метода дисконтированных денежных потоков и перечислить случаи применения данного метода.

## Практическое занятие № 27, 28, 29 (6 часов)

### Тема «Согласование результатов оценки»

#### Вопросы к занятию:

1.1. Процедура и критерии согласования показателей стоимости.

1.2. Методы согласования стоимостных результатов оценки.

1.3 Отчет об оценке

#### Задания

### Задание №1

Определите итоговую величину стоимости недвижимости методом согласования по критериям по следующим данным:

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, р.	3 574 984	Не	4 215 672

Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	-	3
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	-	2
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	-	2
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой	4	-	2

Заполнить таблицу:

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, р.	3 574 984	Не применялся	4 215 672
Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	3
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	3	2
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	3	2
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	2
<b>Итого сумма баллов для данного подхода</b>			
Подход применялся			
Сумма баллов			
Вес подхода, %			
Вес подхода округленно, %			
<b>Согласованная величина стоимости, р.</b>			
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки округленно, р.</b>			

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

- 1.1. Охарактеризовать процесс согласования результатов оценки недвижимости.
- 1.2. Раскрыть сущность основных методов согласования результатов оценки и получения итоговой стоимости недвижимости.

## **Практическое занятие № 30, 31, 32 (6 часов)**

### **Тема «Особенности оценки в зависимости от целей оценки и земельных участков»**

#### Вопросы к занятию:

- 1.1. Оценка недвижимости в составе предприятия.
- 1.2. Оценка недвижимости незавершенного строительства.
- 1.3. Оценка недвижимости в целях залога, аренды.

#### Задания

На практическом занятии выявить:

- особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости;
- охарактеризовать специфику оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта, оценку недвижимости в составе активов действующего предприятия;
- специфику оценки недвижимости для вноса в уставной капитал;
- влияние производственной мощности оцениваемого объекта на его стоимость;
- процедуру оценки офисного здания для целей купли-продажи;
- особенности применения методов доходного, затратного и сравнительного подходов.

## 2. Литература.

2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

- 3.1. Охарактеризовать особенности оценки недвижимости в составе предприятия.
- 3.2. Раскрыть особенности оценки недвижимости незавершенного строительства.
- 3.3. Раскрыть особенности оценки недвижимости в целях залога и аренды

### **Практическое занятие № 33, 34 (4часа)**

#### **Тема «Анализ наиболее эффективного использования недвижимости»**

##### Вопросы к занятию:

- 1.1. Необходимость анализа вариантов НЭИН.
- 1.2. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.
- 1.3. Нестандартные виды и направления НЭИН.

##### Задания

##### **Задание №1**

Преподавателем назначается объект оценки. Необходимо осуществить анализ ННЭИ, учитывая 4 -5 вариантов альтернативного использования объектов оценки. Сформулируйте общий вывод.

Для проводимого анализа используйте форму таблицы. Варианты использования определяются студентами самостоятельно. По каждому варианту по критериям ННЭИ выставляется балл по шкале. Шкала определяется самостоятельно студентом.

##### **Анализ ННЭИ объекта оценки**

Наименование объекта					
Краткая характеристика объекта					
	Альтернативное использование (количество баллов по шкале от 1 до ____)				
Критерии ННЭИ	Текущее использование	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1 Законодательно разрешено					
2 Физически осуществимо, в т.ч.					
а) размер и конфигурация помещений					
б) площадь					
в) местоположение					
3 Финансово целесообразно					

(возможности минимизации затрат на реконструкцию помещений)					
4 Экономически рациональное использование (наиболее высокая доходность)					
ИТОГО (сумма баллов)					

## 2. Литература.

### 2.1. Основная:

2.1.1. Варламова А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2.1.2. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### 2.2.Дополнительная:

2.2.1 Гранова И. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебное пособие / Гранова И. В – СПб.: Питер, 2020. – 208 с.

2.2.2. Валдайцев С. В. Оценка недвижимости. [Текст] : учебник / Валдайцев С. В. – Москва : Проспект, 2019. – 251 с.

2.2.3. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

2.2.4. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2019 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

2.2.5. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

2.2.6. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

## 3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

3.1. Охарактеризовать процесс анализа наиболее эффективного использования недвижимости.

3.2. Рассмотреть основные методы оценке наиболее эффективного использования недвижимости.

3.3. Выявить нестандартные виды и направления НЭИН.

# 1 Организация самостоятельной работы

## 1.1 Организационно-методические данные дисциплины

№ пп	Наименование тем	Количество часов по видам самостоятельной работы			
		подготовка сообщений	составление конспекта	подготовка к ролевой игре	работа с текстами
1	2	3	4	5	6
1.	Тема 1.1 Недвижимость как объект оценки			6	
2.	Тема 2.3. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества	8			
3.	Тема 2.9. Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке			16	
4.	Тема 2.11. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.		10		

### 1.2 Рекомендуемая литература.

#### 1.2.1. Основная:

1.2.1.1. Темпан Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Темпан, В.А. Артомонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2021. – 591 с. <http://www.iprbookshop.ru/34902.htm>

1.2.1.2. Оценка недвижимости. Документы и комментарии: Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2020 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

#### 1.2.2. Дополнительная:

1.2.2.1. Экономика недвижимости: Учебное пособие Коланьков С.В. Издательство: УМЦ ЖДТ (Маршрут), 2021 г. <http://www.knigafund.ru/products/165>

1.2.2.2. Саталкина Н.И., Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2019. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

1.2.2.3. Оценка объектов недвижимости: Учебное пособие Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Издательство: Горная книга, 2018 г. <http://www.knigafund.ru/books/178334>

### Тема 1.1 Недвижимость как объект оценки

Цель: ознакомиться с системой саморегулирования в оценочной деятельности на примере отдельных организаций.

Предлагается рассмотреть деятельность саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРОо), состоящих в едином государственном реестре РФ.

Таблица 1 – Примерный перечень СРОо

№ п/п	СРОо	Сайт в сети Интернет
001	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс»)	<a href="http://www.smao.ru/">http://www.smao.ru/</a>
002	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (НП «СРО АРМО»)	<a href="http://www.sroarmo.ru/">http://www.sroarmo.ru/</a>



003	Саморегулируемая Организация «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»)	<a href="http://mrsa.valuer.ru/">http://mrsa.valuer.ru/</a>
004	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» (НП СРО «СИБИРЬ»)	<a href="http://www.soosibir.ru/">http://www.soosibir.ru/</a>
005	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный Союз Оценщиков» (НП «МСО»)	<a href="http://www.mso.org.ru/">http://www.mso.org.ru/</a>
006	НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП СО «НКСО»)	<a href="http://www.nprko.ru/">http://www.nprko.ru/</a>
007	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП «ОПЭО»)	<a href="http://www.opeco.ru/">http://www.opeco.ru/</a>

На основании таблицы 1:

- 4) выявить цели и задачи деятельности саморегулируемых организаций;
- 5) составить сравнительную характеристику деятельности представленных в таблице 1 СРО. Анализ следует производить в табличной форме по следующим критериям:
  - количественные и качественные показатели деятельности СРО (в т.ч. период существования на рынке, количество членов в реестре, ключевые фигуры во главе организации и проч.);
  - условия вступления в СРО (в т.ч. комплект документов, размер вступительных и ежегодных взносов);
  - наличие и характер разработанных стандартов оценки отдельных видов имущества;
  - льготы, предоставляемые оценщикам;
  - частота организации семинаров, конференций и льготное участие членов СРО в них;
  - информативность сайта;
  - дополнительные преимущества для членов СРО;
  - прочие критерии;
- 6) по результатам проведенного анализа обосновать вывод о наиболее оптимальной СРОо.
- 7) перечень СРОо обновить в соответствии с датой выполнения задания.

Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания: На выполнение задания отводиться 10 часов, за которые студенту необходимо внимательно ознакомиться с сайтами саморегулируемых организаций оценщиков, выбрать основные положения, законспектировать и сделать выводы.

### Тема 2.3 «Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества»

Предполагает составление несколькими студентами перечня документов необходимых для проведения оценки различных видов объектов оценки. Внесение результатов в ниже представленную таблицу:

Таблица 2 – Перечень документов, необходимых для проведения оценки объектов недвижимости

Вид объекта	Документы, предоставляемые собственником для оценки	Сведения собираемые об объекте оценки собираемые специалистом -оценщиком	Источники информации

Остальные студенты готовят информацию, которую заказчик оценки должен запросить в оценочной компании.

Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания: На выполнение задания отводиться примерно 4 часа, за которые студенты должны ознакомиться с источниками

информации по данному вопросу, выбрать основные положения, заполнить таблицу и сделать выводы.

### Тема 2.9 «Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке»

Определяется стоимость конкретного объекта недвижимости. Итогом работы является формирование отчета об оценке.

Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания: На выполнение процесса согласования результатов отводится 20 часов, за которые студенту необходимо сформировать отчет об оценке объекта недвижимого имущества, согласовать результаты, законспектировать и сделать выводы.

### Тема 2.10 «Анализ наиболее эффективного использования недвижимости»

Сформировать навыки анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки. Преподавателем назначается объект оценки. Предлагается осуществить анализ ННЭИ, учитывая 4 -5 вариантов альтернативного использования объектов оценки. Руководство. Для проводимого анализа используйте форму таблицы. Варианты использования определяются студентами самостоятельно. По каждому варианту по критериям ННЭИ выставляется балл по шкале. Шкала определяется самостоятельно студентом.

Таблица 4 – Анализ ННЭИ объекта оценки

Наименование объекта					
Краткая характеристика объекта					
	Альтернативное использование (количество баллов по шкале от 1 до ____)				
Критерии ННЭИ	Текущее использование	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1 Законодательно разрешено					
2 Физически осуществимо, в т.ч.					
а) размер и конфигурация помещений					
б) площадь					
в) местоположение					
3 Финансово целесообразно (возможности минимизации затрат на реконструкцию помещений)					
4 Экономически рациональное использование (наиболее высокая доходность)					
ИТОГО (сумма баллов)					

Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания: На выполнение задания отводится 6 часов, за которые студенту необходимо внимательно ознакомиться с литературой по данному вопросу, выбрать основные положения, законспектировать и сделать выводы по каждому вопросу.

## 2. Методические указания по подготовке к занятиям

### 2.1. Тема 1.1 «Недвижимость как объект оценки»

#### 2.1.1. Вопросы к занятию

##### 1. История развития оценочной деятельности в РФ

2. Правовые основы оценки.

3. Принципы оценки

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Назвать основные этапы формирования оценочной деятельности в РФ.

2. Раскрыть правовую базу регулирования оценочной деятельности в РФ.

3. Перечислить и раскрыть основные принципы оценки недвижимости.

## 2.2. Тема 1.2 «Рынок недвижимости»

### 2.2.1. Вопросы к занятию

1. Основные элементы недвижимости.

2. Виды операций с недвижимостью.

3. Функции рынка недвижимости

4. Управление рынком недвижимости.

5. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.

6. Сегментация рынка недвижимости

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Рассмотреть определение понятия «Рынок недвижимости».

2. Рассмотреть основные виды операций на рынке недвижимости.

3. Охарактеризовать основные функции рынка недвижимости.

4. Указать основные элементы управления недвижимостью.

5. Выделить основные формы государственного регулирования недвижимости.

6. Раскрыть формирование различных сегментов рынка недвижимости

## 2.3. Тема 2.1 «Основы оценки недвижимости»

### 2.3.1. Вопросы к занятию

1. Виды стоимости и цели оценки.

2. Взаимосвязь понятий «цена – себестоимость – затраты».

3. Обязательность проведения оценки

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Дать определение понятию «стоимость» и раскрыть основные цели оценки недвижимости.

2. Провести взаимосвязь и раскрыть понятия: «цена», «себестоимость», «затраты».

3. Выявить в соответствии с законодательством обязательные случаи оценки.

## 2.4. Тема 2.2 «Временная оценка денежных потоков»

### 2.4.1. Вопросы к занятию

1. Стоимость единицы.

2. Текущая стоимость единицы.

3. Текущая стоимость единичного аннуитета.

4. Накопление единицы за период.

5. Фактор фонда возмещения.

6. Взнос на амортизацию денежной единицы

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Применить полученные знания к практическим ситуациям

## 2.5. Тема 2.3 «Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества»

### 2.5.1. Вопросы к занятию

1. Информационная база оценки недвижимого имущества: ее состав и структура.

2. Показатели формируемые из внешних источников.

3. Источники внутрифирменной информации.

4. Типы фонетических ошибок.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать формирование информационной базы в целях оценки недвижимого имущества.

2. Перечислить и раскрыть основные источники внешней информации.

3. Перечислить и раскрыть источники внутрифирменной информации

## 2.7. Тема 2.4 «Регулирование оценочной деятельности»

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать содержание ФЗ №135.
2. Перечислить основные термины и понятия, содержащиеся в ФСО №1 - №7.

## 2.8. Тема 2.5 «Процедура оценки недвижимости»

### 2.8.1. Вопросы к занятию

1. Процесс оценки недвижимости.
2. Сравнительный подход.
3. Затратный подход.
4. Доходный подход.
5. Согласование результатов оценки

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать процесс оценки недвижимости.
2. Дать определение понятию «Сравнительный подход».
3. Дать определение понятию «Затратный подход»
4. Дать определение понятию «Доходный подход».
5. Раскрыть принцип согласования результатов оценки недвижимости

## 2.9. Тема 2.6 «Сравнительный подход оценки к оценке недвижимости»

### 2.9.1. Вопросы к занятию

1. Сфера применения сравнительного подхода и этапы проведения.
2. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
3. Метод парных продаж.
4. Метод валового рентного мультипликатора.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать процесс оценки недвижимости сравнительным подходом, перечислить основные этапы.
2. Выявить основные преимущества и недостатки при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости.
3. Раскрыть экономическую сущность метода парных продаж и перечислить случаи применения данного метода.
4. Раскрыть экономическую сущность метода валового рентного мультипликатора и перечислить случаи применения данного метода.

## 2.10. Тема 2.7 «Затратный подход к оценке недвижимости»

### 2.10.1. Вопросы к занятию

1. Сущность подхода. Преимущества и недостатки.
2. Этапы затратного подхода.
3. Метод сравнительной единицы.
4. Метод разбивки по компонентам.
5. Метод количественного обследования.
6. Определение износа объекта недвижимости.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Раскрыть сферу применения затратного подхода. Выявить основные преимущества и недостатки данного подхода.
2. Дать характеристику основным этапам затратного подхода.
3. Раскрыть экономическую сущность метода сравнительной единицы и перечислить случаи применения данного метода.
4. Раскрыть экономическую сущность метода разбивки по компонентам и перечислить случаи применения данного метода.
5. Раскрыть экономическую сущность метода количественного обследования и перечислить случаи применения данного метода.
6. Охарактеризовать основные методы расчета износа недвижимости

## 2.11. Тема 2.8 «Доходный подход к оценке недвижимости»

#### 2.11.1. Вопросы к занятию

1. Сущность, основные понятия и область применения.
2. Метод капитализации доходов.
3. Метод дисконтированных денежных потоков.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать экономическую сущность и область применения доходного подхода к оценке недвижимости.
2. Раскрыть экономическую сущность метода капитализации дохода и перечислить случаи применения данного метода .
3. Раскрыть экономическую сущность метода дисконтированных денежных потоков и перечислить случаи применения данного метода.

#### 2.12. Тема 2.9 «Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке»

##### 2.12.1. Вопросы к занятию

1. Процедура и критерии согласования показателей стоимости.
2. Методы согласования стоимостных результатов оценки.
3. Отчет об оценке

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать процесс согласования результатов оценки недвижимости.
2. Раскрыть сущность основных методов согласования результатов оценки и получения итоговой стоимости недвижимости.
3. Рассмотреть типологию отчета об оценке и основные разделы

#### 2.10. Тема 2.10 «Особенности оценки земельных участков»

##### 2.10.1. Вопросы к занятию

1. Оценка ЗУ сравнительным подходом.
2. Оценка ЗУ доходным подходом.
3. Оценка ЗУ затратным подходом, аренды.
4. Оценка земельных участков различных назначений.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать особенности оценки ЗУ различными подходами.
2. Раскрыть особенности оценки ЗУ сельхозназначения

#### 2.11. Тема 2.11 «Анализ наиболее эффективного использования недвижимости»

##### 2.11.1. Вопросы к занятию

1. Необходимость анализа вариантов НЭИН.
2. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.
3. Нестандартные виды и направления НЭИН.

##### 2.11.2. Литература.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

1. Охарактеризовать процесс анализа наиболее эффективного использования недвижимости.
2. Рассмотреть основные методы оценке наиболее эффективного использования недвижимости.
3. Выявить нестандартные виды и направления НЭИН.