



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»

В.Г. Гаврилова

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ

*Утверждено Редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного пособия*

Магнитогорск
2015

УДК 332.8(075)

Рецензенты:

Директор ООО «МагнитогорскВнешЭкономСервис»,
действительный оценщик Российского общества оценщиков

Б.И. Губанов

Преподаватель МпК,
ФГБОУ ВПО «Магнитогорский государственный технический
университет им. Г.И. Носова»

И.Ю. Боровских

Гаврилова В.Г.

Теория оценки : [Электронный ресурс] : учебное пособие / Валентина Григорьевна Гаврилова ; ФГБОУ ВПО «Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова». – Изд. 2-е, подгот. по печ. изд. 2013 г. Электрон. текстовые дан. (1,0 Мб). – Магнитогорск : ФГБОУ ВПО «МГТУ», 2015. – 1 электрон. опт. диск (CD-R). – Систем. требования : IBM PC, любой, более 1 GHz ; 512 Мб RAM ; 10 Мб HDD ; MS Windows XP и выше ; Adobe Reader 8.0 и выше ; CD/DVD-ROM дисковод ; мышь. – Загл. с титул. экрана.

Рассмотрены теоретические основы оценочной деятельности: недвижимость как объект оценки, нормативно-правовая база оценочной деятельности, методологические основы оценки, подходы и технология оценки. Важным моментом является целевая установка на формирование общих и профессиональных компетенций. Материал пособия предназначен для аудиторной и самостоятельной работы, предполагается работа с нормативно-правовыми документами, сформулированы вопросы для самоконтроля, тестовые задания.

УДК 332.8(075)

© Гаврилова В.Г., 2013

© ФГБОУ ВПО «Магнитогорский
государственный технический
университет им. Г.И. Носова», 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Раздел I. НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
Тема 1. Имущество недвижимое и движимое: понятие, признаки и свойства недвижимости, имущество и право собственности на имущество	8
Тема 2. Гражданский оборот с недвижимостью Государственная регистрация недвижимости, цель определения стоимости имущества ...	19
Тема 3. Рынок недвижимости, его сегментация, анализ состояния рынка недвижимости	27
Раздел II. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	40
Тема 4. ФЗ РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: общий обзор, структура, основные положения.....	40
Тема 5. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: оценочная деятельность, рыночная стоимость; субъекты оценочной деятельности (права, обязанности, независимость, страхование гражданской ответственности оценщика); объекты оценки; обязательность проведения оценки объектов недвижимости.....	42
Тема 6. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: основание для осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления; требования к договору и содержанию отчёта об оценке	47
Тема 7. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО, стандарты и правила оценочной деятельности). Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком	51
Раздел III. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ	57
Тема 8. Стоимость в оценке. Определение вида оцениваемой стоимости	57
Тема 9. Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	62
Тема 10. Принципы оценки недвижимости	66
Раздел IV. ПОДХОДЫ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	73
Тема 11. Основные этапы и последовательность процесса оценки (технология оценки)	73
Тема 12. Подходы к оценке недвижимости	77
КРОССВОРД	83
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	85

ВВЕДЕНИЕ



Уважаемый студент!

Рыночные отношения потребовали новую профессию – специалиста-оценщика – и формирование нового вида деятельности – оценочной. Сегодня оценивается стоимость бизнеса, имущества (движимого и недвижимого), машин, оборудования, транспортных средств, нематериальных активов. Оцениваются интеллектуальная собственность, долги, услуги, информация и т.д. Предлагаемое Вам пособие – это актуальное пособие о недвижимости и его рыночной оценке.

Деятельность оценщиков регламентируется ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. Недвижимость в руках государства, субъектов РФ, муниципалитетов – крупный источник доходов. Опыт показывает, что именно в недвижимость все большее число людей стремится вложить свободные деньги. Возрастающий оборот объектов недвижимости требует знания их рынка обеими сторонами сделки – продавцами и покупателями. **Оценка** – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией по систематическому сбору и анализу рыночных данных, необходимых для **определения стоимости** различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика. Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и овладение технологией процесса ее определения.

Специалисты по земельно-имущественным отношениям широко востребованы:

- в государственных организациях по управлению государственным и муниципальным имуществом (Росимущество, Российский фонд федерального имущества, республиканские, областные и городские комитеты управления имуществом и др.);
- в управляющих и оценочных компаниях;
- в риэлторских и девелоперских фирмах;
- в агентствах недвижимости;

- в страховых компаниях;
- в системе ипотечного кредитования;
- в инвестиционных банках и фондах;
- в земельных комитетах;
- в лизинговых компаниях;
- в инвестиционно-строительных фирмах;
- в регистрационной палате;
- в бюро технической инвентаризации и т.д.

В выбранной Вами деятельности необходимо знать цель оценки, объекты оценки, их ценообразующие факторы, принципы, подходы, методы расчётов стоимости гражданских объектов – всё это позволит в установленные сроки усвоить инструментарий оценочной деятельности, грамотно ориентироваться и совершенствоваться в вопросах оценки в ежедневной работе и дальнейшей учёбе.

Из истории оценочной деятельности в России

Оценочная деятельность существовала в России давно.

В словаре В.И. Даля середины XIX века упоминаются термины «дело», «оценочная комиссия», «присяжные оценщики в городах» как ходовые общепринятые понятия. 8 июня 1893 г. появились «Высочайшие Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами», утвержденные Государственным Советом.

После 1917 г. с ликвидацией частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов этого периода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для общеобязательного применения в 1955 г.

Первоначальный импульс заинтересованности российского общества в специальности и профессии оценщика был связан с необходимостью приватизации большей части государственного имущества. Однако приватизация в России прошла, по существу, без участия оценщиков, что неблагоприятно сказалось на государственном бюджете и инвестиционных фондах предприятий. Оценка производилась на основе методик, утверждаемых Госкомимуществом РФ (ГКИ) исходя из балансовой стоимости активов предприятия на 1.07.1992 г. Впоследствии ГКИ постепенно отказывалось от балансового подхода к оценке имущества, и установилась необходимость использования показателя рыночной стоимости. Это требовало освоения современных подходов к оценке недвижимости, бизнеса,

машин и оборудования, других материальных и нематериальных активов. Освоение российскими специалистами опыта стран с рыночной экономикой было организовано Институтом экономического развития (ИЭР) Всемирного банка. Учебная основа состояла из переводов специально отобранных глав учебника Дж. Фридмана и Н. Ордуэя, Г. Харрисона. Лекции читали зарубежные оценщики, главным образом из США. Проводились семинары в Москве, Нижнем Новгороде и т.д. После этого открылись курсы так называемой «волны», где в качестве лекторов выступали российские специалисты, окончившие первичные курсы ИЭР. Они были организованы Центром инвестиций, оценки недвижимости и бизнеса Академии народного хозяйства, Высшей школой приватизации и предпринимательства, Российским обществом оценщиков.

В последнее время появился ряд учебных пособий и справочников по оценке недвижимости. Их авторы – специалисты, окончившие в основном курсы ИЭР первой «волны». Официально Министерство труда и социального обеспечения зарегистрировало профессию оценщика (эксперт по оценке) в 1996 г.

Заметный импульс расширению подготовки специалистов по оценке был дан Федеральным управлением по делам о несостоятельности (банкротству) (ФУДН), которое обязывало обеспечить подготовку специалистов по антикризисному управлению. К началу 1998 г. курсы ФУДН, организованные более чем 30 региональными центрами, успешно окончили около 3 тыс. человек и пришли на предприятия федеральной собственности в качестве специалистов по антикризисному управлению.

В настоящее время достоверная оценка недвижимости по ее рыночной стоимости становится одним из важнейших условий деятельности налоговой службы, в сфере земельных отношений, распространяется получение кредита по обеспеченному залогом обязательству, когда для установления начальной цены имущества прибегают к услугам независимых оценщиков. Формирование частной собственности, использование недвижимости в качестве привлекательного направления капиталовложений, осуществление инвестиционных проектов в РФ вызвало спрос на услуги оценщиков.

Так что профессия оценщика становится все более востребованной, потому что вопрос «Сколько это стоит?» рано или поздно задает практически каждый обладатель того или иного имущества: дачи, квартиры, земельного участка, автомобиля или пакета акций.

Купля-продажа	
Обеспечение обязательства по кредиту	
Аренда	
	

Раздел I. НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Тема 1. Имущество недвижимое и движимое: понятие, признаки и свойства недвижимости, имущество и право собственности на имущество

Изучив тему, необходимо овладеть компетенциями:

ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Имущество: понятие, признаки, состав и классификация недвижимости.
2. Недвижимость как товар, отличительные свойства.
3. Правовой статус недвижимого имущества.

Имущество – совокупность вещей и различных ценностей, имеющих значение в хозяйственном обороте	
недвижимое	движимое
ГК РФ ст. 130 Недвижимое и движимое имущество Недвижимое имущество – объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно	

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них улучшения.

Признаки и свойства недвижимости (отличие от движимого имущества):

- прочно связана с землей как физически, так и юридически (строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью);

- стационарность – недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- долговечность, фундаментальность (недвижимость при обычных условиях невозможно потерять, сломать или похитить);
- полезность (объекты недвижимости должны максимально удовлетворять потребности собственника);
- стоимость недвижимости высокая;
- неповторимость, уникальность объектов недвижимости по своим физическим характеристикам;
- недвижимость обладает низкой ликвидностью (возможность превращения объекта недвижимости в деньги);
- теряет потребительские свойства по мере износа;
- новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящейся недвижимости и т.д.

Недвижимость является объектом оценки:

Объекты недвижимости (ОН): рукотворные и природные	
ГК РФ, ч. 1, ст. 128	ФЗ РФ № 122 от 21.07. 1997 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним»
1) Здания Сооружения Земельные участки – базовый объект недвижимости Участки недр Водные обособленные объекты Леса Многолетние насаждения 2) Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: воздушные суда морские суда суда внутреннего плавания космические объекты	Здания Сооружения Жилые и нежилые помещения Многолетние насаждения Леса Кондоминиум Предприятия как имущественный комплекс Водные обособленные объекты Земельные участки

Примечание. *Кондоминиум* – товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

Экономическая сущность недвижимости (её польза, значение) проявляется в следующем:

- 1) недвижимость в качестве основных производственных фондов обеспечивает **выпуск продукции**;
- 2) недвижимость как объект общественной инфраструктуры (больницы, школы и т.д.) обеспечивает **социальные потребности общества**;
- 3) обеспечивает потребность населения в **жилой площади**;
- 4) является источником дохода.

Общая классификация недвижимости:

Тип классификации	Виды недвижимости	
<i>По основным типам недвижимости</i>	Земля	Свободные земельные участки (под застройку, иные цели использования земли); природные комплексы для эксплуатации природных ресурсов
	Жильё	Элитное, типовое, городское, загородное
	Нежилые помещения	Офисы, склады, торговые и производственные помещения
<i>По характеру использования</i>	Жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры Коммерческая недвижимость: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса Производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады. Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады Специальная недвижимость: ▪ школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания; ▪ правительственных и административных учреждений	
<i>По отраслевой принадлежности</i>	Недвижимость сельского хозяйства Недвижимость транспорта Недвижимость промышленности и т.д.	
<i>По форме собственности</i>	Частная; государственная; муниципальная; иная	
<i>По возможности приватизации</i>	Недвижимость, приватизация которой разрешена Недвижимость, приватизация которой запрещена	

Тип классификации	Виды недвижимости
<i>По целям использования</i>	Для ведения бизнеса; для проживания владельца; в качестве инвестиций
<i>По степени готовности недвижимости к эксплуатации</i>	Незавершенное строительство, неготовая к эксплуатации Введённые в эксплуатацию, готовая к эксплуатации Требующие реконструкции или капитального ремонта
<i>По происхождению (воспроизводимости в натуральной форме)</i>	Естественная (невоспроизводимая – земельные участки, месторождения полезных ископаемых) Искусственная (воспроизводимая) – здания, сооружения, многолетние насаждения
<i>По получению дохода от недвижимости</i>	Будущие периодические потоки денежных средств Доход за счёт повышения рыночных цен на недвижимость Доход от перепродажи объекта в конце периода владения
<i>Для целей налогообложения</i>	Коммерческая; личная жилая; для продажи; объект инвестирования
<i>Целевое назначение</i>	Категория А – недвижимость <u>для ведения бизнеса</u> , в т.ч. специализированная (отраслевая) и неспециализированная (здания – магазины, офисы, склады, сдаваемые в аренду) Категория Б – недвижимость <u>для инвестиций</u> для получения дохода от аренды или других доходов от вложенного капитала Категория В – <u>избыточная недвижимость</u> , например земля со зданиями или свободные участки, которые являются потенциальными объектами рынка недвижимости

Недвижимость становится товаром, когда попадает в рыночный оборот, выходит на рынок недвижимости.

Недвижимость – товар, обладающий особыми характеристиками:

- 1) материальность, стационарность, надежность;
- 2) возрастание стоимости объекта с течением времени;
- 3) низкая ликвидность;
- 4) уникальность каждого объекта;
- 5) длительный жизненный цикл.

Особенности недвижимости как товара на примере *жилой недвижимости*:

Жилая недвижимость	Недвижимая	Прочная связь с землёй, перемещение жилища практически не возможно
	Неоднородная	Различается по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальным услугам
	Долговечная	Долгое время находится на рынке недвижимости, требует денежных затрат на поддержание в надлежащем состоянии
	Дорогая	Приобретение связано с большими средствами, требуются заёмные средства
	Высокие издержки переезда	Денежные издержки, «психологические издержки (расставание с привычным окружением, привыканием к новому месту, смена окружения и т.д.)

Жизненный цикл любого объекта недвижимости состоит из следующих этапов:

1 этап – предынвестиционный: разработка идей, обоснование эффективности проекта, решение вопросов финансирования, проектирование, определение исполнителя.

2 этап – организация сооружения объекта, его подготовка и сдача в эксплуатацию.

3 этап – эксплуатация объекта – это самый длительный этап жизненного цикла объекта недвижимости.

4 этап – реконструкция объекта, капитальный ремонт и последующая эксплуатация.

5 этап – ликвидация объекта или его перепрофилирование.

Срок службы здания – продолжительность его безотказного функционирования при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. Экономическая жизнь объекта

заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) – это возраст, основанный на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В зависимости от того, каков был уход за зданием, проводились ли работы по ремонту, модернизации или переоборудованию, эффективный возраст здания может быть больше или меньше его физического возраста. Эффективный возраст соответствует фактическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи. Если после капитального ремонта кирпичный дом, которому 80 лет, выглядит так, как если бы ему было 15 лет, то эффективный возраст этого дома составляет 15 лет.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели (рис. 1) могут увеличиваться за счёт реконструкции, переоборудования, модернизации, могут быть больше физического возраста здания.



Рис. 1

Здания объединяются в три основные группы:

- жилые;
- общественные;
- производственные.

Жилые здания – объемные строительные системы, имеющие надземную и подземную части, включающие в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и предназначенные для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Общая характеристика жилого здания:

Жилые дома по четырём категориям	1. Престижные – современные кирпичные дома, построенные по индивидуальным проектам, а также дома сталинской постройки 2. Массовые – современные блочные и панельные многоэтажные дома 3. Пятиэтажные – панельные, блочные, кирпичные, без лифта и мусоропровода (хрущевки, брежневки) 4. Элитные дома – индивидуальная планировка с уникальными архитектурно-художественными решениями
Конструктивные элементы здания	Фундаменты, стены, перекрытия, дверные и оконные проёмы, кровля
Вид здания, капитальность и срок службы	1. Особо капитальное (срок службы 150 лет) 2. Обыкновенное (срок службы 120 лет) 3. Каменное облегченное (срок службы 120 лет) 4. Деревянное, смешанное сырцовое (срок службы 50 лет) 5. Сборно-щитовое каркасное, глинобитное, саманное, фахверковое (срок службы 30 лет) 6. Каркасно-камышитовое (срок службы 15 лет)
По историческому аспекту:	Дома «старого» фонда (дореволюционные). Дома периода с 1917 г. до конца 30-х гг. «Сталинские» дома «Хрущевки» «Брежневки»
По стеновым материалам здания	Кирпичные дома Панельные дома Монолитные дома Деревянные дома Дома смешанного типа
По этажности	Малозэтажные (1–2 этажа) Средней этажности (3–5) Многоэтажные (6 и более) Повышенной этажности (11–16) Высотные (более 16)
По числу комнат	Одноквартирные. Двухквартирные Многokвартирные

Сети инженерно-технического обеспечения (СИТО)	Система электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции и кондиционирования, газоснабжения, телефонная связь и телевидение, лифт, мусоропровод и т.д.
Температурный режим	Отапливаемое и неотапливаемое здание
Вид освещения	Естественное (боковое, верхнее), искусственное, смешанное
Система воздухообмена	Естественное, механическое

Классификация общественных зданий

Общественные здания и сооружения объединяют по функциональному назначению.

1. Учебно-воспитательные организации: школы (общеобразовательные, специальные), вузы, колледжи, дошкольные учреждения, внешкольные учреждения.
2. Предприятия торговли.
3. Предприятия общественного питания.
4. Административные здания.
5. Культурные учреждения: музеи, выставки, клубы, театры, цирк, парк, дома отдыха.
6. Лечебно-оздоровительные учреждения, спортивные сооружения.
7. Учреждения коммунальных хозяйств.
8. Учреждения хозяйственно-бытового назначения: бани, химчистки.
9. Учреждения связи (почта).
10. Учреждения транспорта (вокзал).

Объекты недвижимости подлежат учёту и имеют свой номер.

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате получают характеристики, которые позволяют однозначно выделить его (идентифицировать) из других объектов недвижимого имущества.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Кадастровый номер здания или сооружения состоит из:

- кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение;
- инвентарного номера здания или сооружения с инвентарными номерами помещений.

Правовой статус недвижимого имущества – система общеобязательных норм, установленных и охраняемых государством						
Собственность		Вещное право (ст. 216 ГК РФ) – производное от права собственности, владение, пользование, но не распоряжение ст. 264, определяется законодательством или договором				
Полная	Общая: долевая и совместная	Пожизненное наследуемое владение	Постоянное (бессрочное) пользование	Хозяйственное ведение	Оперативное управление	Сервитут
Гражданский кодекс РФ						
ст. 260-263	ст. 245-252 ст. 253-259	ст. 265 – 267	ст. 268-273	ст. 294	ст. 296	ст. 274, 277

Право собственности – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех правомочий: владение – фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь; · пользование – право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью; · распоряжение – определение юридической судьбы вещи путем осуществления имущественных отношений.

Обременения на недвижимость – установленные законом или государственными органами условия, запрещения, ограничивающие правообладателя права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости. К основным видам обременений относят сервитут, ипотеку, арест, аренду, доверительное управление.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости, в первую очередь земельным участком (например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд).

Правовой режим земельного участка включает в себя:

- целевое назначение;
- форму собственности;
- разрешенное использование.

После изучения данной темы ответьте, пожалуйста, на следующие вопросы:

1. Укажите стрелкой серию дома.



Кирпичные
«хрущевки»



Монолитное
строительство



«Брежневка»



Панельные
«хрущевки»

2. Дайте определение следующим терминам: имущество, недвижимость, объекты недвижимости, классификация недвижимости, общая характеристика жилого здания, периоды жизни здания, кадастровый и технический учёт, кадастровый номер, свойства недвижимости как товара, правовой статус недвижимости.

Ответьте на вопросы тестовых заданий:

1. К какому виду имущества относится речное судно:
 - а) ценная бумага;
 - б) недвижимая вещь;
 - в) движимая вещь?
2. Определите, по каким признакам объекты недвижимости отличаются от других объектов:
 - а) неподвижность, материальность, долговечность;
 - б) неподвижность, высокая ликвидность, долговечность;
 - в) уникальность, эксклюзивность, долговечность;
 - г) динамичность, уникальность, высокая стоимость.
3. Не является объектом недвижимости:
 - а) земельный участок;
 - б) плотина;
 - в) эстакада;
 - г) жилой дом;
 - д) автомобиль.
4. Может ли недвижимое имущество юридически переходить в движимое:
 - а) нет;

- б) да;
 - в) может, но при условии, что утрачена его неразрывная связь с земельным участком;
 - г) может в отношении естественных природных объектов;
 - д) нет верного ответа?
5. Установите последовательность жизненных циклов объекта недвижимости:
- а) предынвестиционный;
 - б) организация сооружения объекта, его подготовка и сдача в эксплуатацию;
 - в) ликвидация объекта или его перепрофилирование;
 - г) реконструкция объекта, капитальный ремонт и последующая эксплуатация;
 - д) эксплуатация объекта.
6. Магазины и торговые комплексы принадлежат к:
- а) объектам, создающим условия для извлечения дохода;
 - б) объектам, приносящим доход;
 - в) объектам, не приносящим доход;
 - г) объектам общественной недвижимости;
 - д) верно содержание пунктов а и б.
7. Видом общей стоимости не является:
- а) совместная;
 - б) долевая;
 - в) общественная;
 - г) верно содержание пунктов б и в;
 - д) верно содержание пунктов а и в.
8. Основные права собственника на объекты недвижимости включают:
- а) права владения, обмена, пользования;
 - б) права контроля, продажи, распоряжения;
 - в) права владения, продажи, пользования;
 - г) права распоряжения, владения, продажи;
 - в) права распоряжения, владения, пользования.
9. Из нижеперечисленных утверждений отметьте только те, которые являются неправильными на ваш взгляд:
- а) сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
 - б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации;
 - в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
 - г) собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком;
 - д) сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

Тема 2. Гражданский оборот с недвижимостью. Государственная регистрация недвижимости, цель определения стоимости имущества

Изучив тему, необходимо овладеть компетенциями:

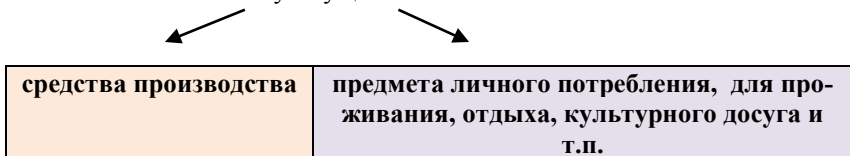
ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в профессиональной и социальной деятельности
ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Роль недвижимого имущества в жизни общества, недвижимость в гражданском обороте.
2. Регистрация недвижимости как объективная необходимость гражданского оборота.

Объекты недвижимости подлежат оценке.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции, проявляя свою экономическую сущность:



Гражданский оборот составляет основную *часть гражданского права*.

Гражданский оборот – совокупность сделок, заключаемых субъектами гражданского права и возникающих на этой основе обязательственных отношений; представляет собой форму товарообмена как совокупности экономических отношений по переходу материальных благ от одних лиц к другим.

Сделка – юридически значимое действие, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В условиях рынка экономическая оценка недвижимости – это необходимый элемент при совершении любой операции с недвижимым имуществом.

Заключение сделки – это подписание документов о действиях, направленных на установление, прекращение или изменение правоотношений физических или юридических лиц, а также о переходе банковских документов, ценных бумаг, денег от одного лица к другому. У каждой сделки есть **правовая цель**, которая называется **основанием (каузой)**. Кауза должна быть законной и осуществимой.

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Отчуждение – передача имущества в собственность другому лицу, один из способов распоряжения имуществом; бывает возмездным (купля-продажа, мена) и безвозмездным (дарение, приватизация)		
Сделки по отчуждению недвижимого имущества	Сделки без отчуждения недвижимого имущества	Акцессорные (дополнительные к ранее совершенным сделкам с недвижимым имуществом)
Договор продажи недвижимости Договор мены имущества Договор дарения недвижимости Пожертвование Договор ренты Договор строительного подряда Договор участия в долевом строительстве и др.	Договор аренды и субаренды зданий и сооружений Договор залога недвижимости (ипотеки) Договор найма жилого помещения Договор финансовой аренды (лизинга) недвижимости	Уступка права требования по сделке с недвижимым имуществом Перевод долга по сделке с недвижимым имуществом Соглашение об изменении (расторжении) договора и др.

По договору **купли-продажи** одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Обмен – это сделка между:

- нанимателями жилых помещений, которые обмениваются правами пользования, при этом переоформляются ордера на жилые помещения;

- между нанимателем и собственником жилых помещений, когда право пользования обменивается на право собственности, что фиксируется договором обмена с последующей государственной регистрацией и выдачей ордера на муниципальное жилое помещение.

Мена – обмен собственности на собственность в жилищной сфере, оформляется путем заключения договора мены, к которому применяются правила купли-продажи.

По договору **аренды** (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение или во временное пользование.

По договору **дарения** одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить его от имущественной обязанности перед собой или перед третьими лицами.

По договору **финансовой аренды** (договору **лизинга**) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Приватизация – бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими по договору найма помещений в домах государственного или муниципального жилого фонда.

Наследование – переход после смерти гражданина принадлежащей ему недвижимости к одному или нескольким лицам по завещанию либо по закону.

Рента – это вид сделки, в результате которой пожилые граждане в условиях низкой материальной обеспеченности, состояния здоровья и т.д. вынуждены продавать не саму жилую площадь, а право ее наследования после смерти. По договору ренты одна сторона передает другой стороне в собственность жилое помещение, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное недвижимое имущество периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму или предоставлять средства на его содержание.

Ипотека – кредит, полученный под залог недвижимости. Залог предназначен для обеспечения требований кредитора к должнику.

Регистрация прав на недвижимость как объективная необходимость гражданского оборота.

Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации:

Вид сделки	Вид имущества
Договор купли-продажи	Дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (комнаты); доля в праве общей собственности на дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры; предприятия
Договор мены	Жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры (комнаты); доля в праве общей собственности на дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры
Договор дарения	Недвижимое имущество; доля в праве общей собственности на объекты недвижимости
Договор участия в долевом строительстве	Многоквартирные дома и иные объекты недвижимости
Договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты	Недвижимое имущество
Договор пожизненного содержания с иждивением	Недвижимое имущество
Договор аренды	Здание (помещение) или сооружение; земельный участок; предприятие, участок лесного фонда (п. 2 ст. 23 Лесного кодекса РФ)
Договор субаренды	Здание (помещение) или сооружение; земельный участок
Договор безвозмездного пользования	Участок лесного фонда
Договор об ипотеке	Недвижимое имущество; залог права аренды недвижимости; предприятие

Регистрация недвижимости – юридический акт, обеспечивающий права (собственника, ПНВ, БП, хозяйственного ведения, оперативного управления) юридических и физических лиц на объекты недвижимости, а также учитывающий сделки с ними (переход права).

На сегодняшний день в сфере регулирования оборота недвижимого имущества участвуют:

- 1) учреждения юстиции по государственной регистрации прав (теперь – органы Федеральной регистрационной службы);
- 2) органы кадастрового учета;
- 3) организации технического учета (бюро технической инвентаризации – БТИ, Ростехинвентаризация).

Федеральная **регистрационная служба** РФ (ее территориальные органы), подотчетные и контролируемые Министерством юстиции РФ ор-

ганы фиксируют, на основании чего лица получили права (вследствие приватизации, наследования, гражданско-правовой сделки, первоначального создания имущества и т.п.) и какие документы служат подтверждению этого. Органы юстиции ведут единый государственный реестр прав собственности на недвижимость. Основной нормативный акт, регулирующий отношения по государственной регистрации прав на недвижимость в России – ФЗ РФ № 122 от 21.07. 1997 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним».

Процесс описания и индивидуализации объекта недвижимости называется процедурой **формирования объектов недвижимости**, в результате которого создаются:

- документы, подтверждающие существование объекта;
- характеристики, позволяющие однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) – электронная база данных, содержащая информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также о правообладателях и содержит сведения:

- о местоположении, назначении, принадлежности, составе, основных характеристиках объектов недвижимости;
- о реестровых и кадастровых номерах и других показателях, позволяющих однозначно идентифицировать объект недвижимости.

Правоустанавливающие документы – документы, выдаваемые государственными органами и закрепляющие права и обязанности правообладателей, в том числе и объектов недвижимости. Основным правоустанавливающим документом является **Свидетельство о государственной регистрации права**. Государственная регистрация по решению регистратора прав может быть приостановлена не более, чем на месяц, а по заявлению заявителей может быть приостановлена на срок не более трех месяцев.

Государственная регистрация недвижимости дает людям **титул собственника** – законное право на недвижимость, которое регламентирует права и обязанности ее владельца, обоснованное соответствующими правоустанавливающими документами.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) – муниципальное учреждение ведет учет недвижимого имущества (жилого и нежилого фонда) и выдает справки для его отчуждения, уплаты налогов, реконструкции и перепланировки.

Земельный комитет – муниципальный орган, осуществляет учет, обмер, кадастрирование и систематизацию сведений о земельных участках и их правообладателях.

Объекты недвижимости подлежат оценке:

Объекты недвижимости подлежат оценке		
• Земельные участки • Участки недр • Обособленные водные объекты • Леса • Здания и сооружения	• Морские суда • Воздушные суда • Суда внутреннего плавания • Космические объекты	• Предприятия как имущественные комплексы
<i>При оценке данных объектов применяются:</i>   		
<i>подходы и методы оценки стоимости недвижимости</i>	<i>методика оценки стоимости машин и оборудования, транспортных средств</i>	<i>затратный подход к оценке стоимости предприятия</i>

ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» (гл. I ст. 8) и ФСО (№ 2 п. 4) определяют случаи, когда обязательно проведение оценки объектов недвижимости:

- при совершении сделок купли-продажи,
- при передаче в аренду или залог,
- при страховании,
- при кредитовании,
- для внесения в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,
- при составлении бухгалтерской отчётности,
- при реорганизации и приватизации предприятий,
- при разрешении имущественных споров,
- при принятии управленческих решений и в иных случаях.

После изучения данной темы ответьте, пожалуйста, на следующие тестовые задания:

1. Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это:
 - 1) административный акт;
 - 2) гражданско-правовой акт;
 - 3) юридический акт;
 - 4) правовой акт;
 - 5) нет верного ответа.
2. Какой орган осуществляет регистрацию прав на объекты недвижимости:
 - 1) ГУИОН (городское управление инвентаризации и оценки недвижимости);
 - 2) КУГИ (комитет по управлению городским имуществом);
 - 3) КЗРиЗ (комитет по земельным ресурсам и землеустройству);

- 4) ФСР (федеральная служба регистрации);
 - 5) БТИ (бюро технической инвентаризации)?
3. Каким правом на объект недвижимости обладает получатель ренты после совершения сделки:
- 1) правом собственности;
 - 2) правом залога;
 - 3) правом пользования;
 - 4) правом владения;
 - 5) правом распоряжения?
4. Аренда подразумевает:
- 1) смену пользователя объектом недвижимости;
 - 2) смену собственника объекта недвижимости;
 - 3) изменение режима использования объекта недвижимости;
 - 4) ограниченное право пользования;
 - 5) изменение режима распоряжения объектом недвижимости.
5. При продаже участка, на котором находится арендованный объект:
- 1) прекращает действовать договор аренды;
 - 2) арендатор имеет право пользоваться частью участка, занятого объектом;
 - 3) договор аренды расторгается с согласия прежнего собственника земельного участка;
 - 4) участок продается без учета земли, занятой объектом;
 - 5) нет верного ответа.
6. Когда при купле квартир необходимо передавать необходимые документы и ключи другой стороне:
- 1) после освобождения квартиры;
 - 2) после того как будет зарегистрирован договор мены;
 - 3) по мере необходимости;
 - 4) по соглашению сторон;
 - 5) не позже трех дней со дня регистрации договора?
7. На каков максимальный срок может быть приостановлена регистрация:
- 1) на 1 месяц;
 - 2) на 2 месяца;
 - 3) на 3 месяца;
 - 4) на 3 дня;
 - 5) на 6 месяцев?
8. Сколько лет хранится государственная регистрация на недвижимое имущество и сделок с ним:
- 1) 5 лет;
 - 2) 3 года;
 - 3) 50 лет;
 - 4) 15 лет;
 - 5) бессрочно?

9. В течение какого срока заявителю направляется сообщение о причине отказа в регистрации:

- 1) 1 месяца;
- 2) 3 дней;
- 3) 5 дней;
- 4) 1 дня;
- 5) 1 недели?

10. Кто осуществляет правовой контроль за деятельностью государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- 1) Министерство внутренних дел РФ;
- 2) Министерство экономики и финансов РФ;
- 3) Министерство обороны РФ;
- 4) Министерство юстиции РФ;
- 5) Министерство образования РФ?

11. Какой документ не нужно предоставлять для регистрации прав:

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) правоустанавливающий документ;
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя, либо заверенная нотариусом доверенность – для физических лиц, уставные документы – для юридических лиц;
- 4) сведения о заработной плате заявителя за 1 год с места работы – для физических лиц, справка из налоговой – для юридических лиц;
- 5) документ об оплате регистрации, услуг ГУ ГБР и госпошлины?

12. Сделки с недвижимостью бывают:

- 1) юридические и неюридические;
- 2) действительные и недействительные;
- 3) простые и сложные;
- 4) верно содержание пунктов 1 и 2;
- 5) верно содержание пунктов 1 и 3.

13. Ипотека – это:

- 1) потребительский кредит;
- 2) краткосрочная ссуда;
- 3) финансирование банком покупки жилой недвижимости;
- 4) покупка недвижимости в рассрочку;
- 5) вид залога недвижимости.

Тема 3. Рынок недвижимости, его сегментация, анализ состояния рынка недвижимости

Изучив тему, необходимо овладеть компетенциями:

ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в профессиональной и социальной деятельности
ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Рынок недвижимости, его становление в РФ, сегментация, особенности рынка недвижимости.
2. Государственное регулирование рынка недвижимости.
3. Функции рынка недвижимости и анализ рынка недвижимости.

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость. Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные, потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

В развитии рынка недвижимости в России выделяют следующие этапы:

Первый этап – стадия становления	Оценка жилой недвижимости производилась на базе балансовой стоимости, цены были в несколько раз ниже мировых. Значительное превышение спроса над предложением. Система регистрации сделок и корпоративные формы деятельности риелторов не развиты. Поведение покупателей и продавцов – нерыночное, активность рынка низкая. Форма расчётов (рублёвая или долларовая не устоялась). Материальная база рынка недвижимости начала формироваться с принятия закона «О собственности в СССР», признания понятия частная собственность. Резкий рост цен на объекты недвижимости в 7–8 раз (1992 г.)
----------------------------------	---

Второй этап – переходная стадия	Начальный уровень цен достаточно высокий, но ещё далекий от мировых цен. Цены на сервисном рынке догоняют и перегоняют цены вторичного рынка на аналогичные квартиры и стимулируют их рост. Поведение продавцов и покупателей - рыночное, цены выражаются в долларах, все знают и следят за курсом доллара. Темпы приватизации жилья, активность рынка достигают пика и начинают снижаться. Изменилась материальная база рынка недвижимости: приватизировано $\approx 39-40$ % объектов. Происходит выравнивание спроса и предложения. Активнее развивается законодательная нормативная база, усиливается регулирующая роль государства. Возникли новые формы обслуживания клиентов (продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир, работа по эксклюзивным договорам)
Третий этап – стадия от-крытого рынка	Со второго полугодия 1999 г. наступил новый этап развития рынка недвижимости России после августовского кризиса 1998 г. – этап прекращения снижения цен, начала стабилизации и некоторого подъема. Набирает силу информационная открытость рынка. На развитие рынка начинают действовать не только внутренние факторы (величина материальной базы, уровень развития нормативной базы, уровень криминализации рынка), но и тенденции общемирового характера, к наиболее важным – цены на нефть и курсы мировых валют

***Особенности рынка недвижимости
по сравнению с высокоорганизованными рынками
стандартизированных товаров:***

Характерные черты	Рынки	
	высокоорганизованные	недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Стандартизированность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая

Характерные черты	Рынки	
	высокоорганизованные	недвижимости
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числами продавцов и покупателей	Сбалансировано	Колеблется между «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частый характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительно	Местонахождение – один из важнейших факторов, формирующих цены
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительна	Заметная

Особенности рынка недвижимости:

Локализация	- абсолютная неподвижность - большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	- несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	- сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	- регулируются гражданским и земельным законодательствами с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права - большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Интенсивность рынка	- активный рынок - пассивный рынок

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его **субъектами**: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы. Профессиональными участниками рынка являются риэлторы, оценщики, кредиторы, дилеры и другие посредники.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам.

Сегмент рынка:

- совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов;
- часть рынка, характеризующаяся однородной своему экономическому поведению группой покупателей.

Сегментация рынка недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Это наиболее значимая сегментация рынка недвижимости (по виду объектов), так как объекты недвижимости не являются взаимозаменяемыми и, соответственно, рынки указанных объектов развиваются практически самостоятельно	
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищных, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав и т.д.
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных, муниципальных объектов, частных
По новизне	Первичный и вторичный
Способ совершения сделок	Организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Особенности российского рынка недвижимости

Российский рынок недвижимости относительно молод и имеет свои особенности.

Формирование рынка недвижимости в РФ:

- затрудняется искусственным разграничением прав собственности на здания, сооружения и участки земли под ними;
- сдерживается несовершенством законодательной базы, недостаточным государственным регулированием отношений на рынке недвижимости, неразвитостью рыночной инфраструктуры.

Риски на рынке недвижимости

Риск – потенциальная, численно измеримая возможность потери. Понятием риска характеризуется неопределенность, связанная с возможностью возникновения неблагоприятных ситуаций и последствий.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. На любом из этих этапов возникают риски на рынке недвижимости.

В систему рынка недвижимости включаются отношения, возникающие:

в ходе создания ОН	между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости
в процессе оборота прав на ОН	между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами и т.д.
в процессе эксплуатации ОН	между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями

Государственное регулирование рынка недвижимости

С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил (рис. 2).

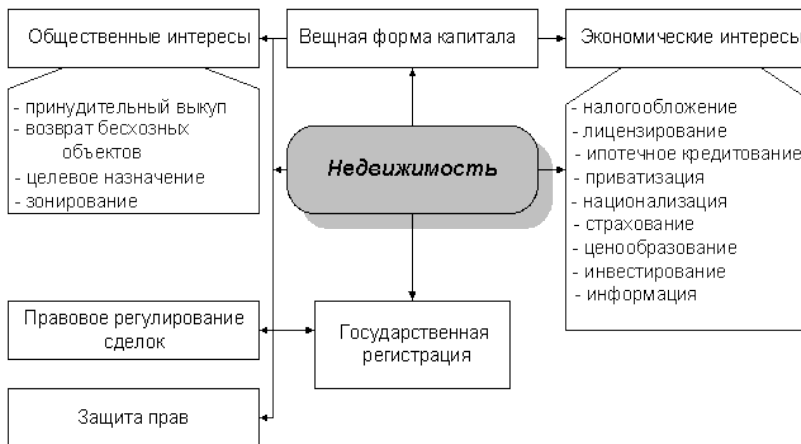


Рис. 2

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух элементов:

- государственные и муниципальные органы и организации;
- государственные и иные нормативные акты.

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах: путем прямого вмешательства, т.е. административным способом; косвенным воздействием или экономическими методами управления.

Прямое административное управление включает совокупность следующих приемов:

- создание нормативной базы – законов, постановлений, инструкций, правил, положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости в центре и в регионах;
- отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости – регистрация, предоставление прав уполномоченных лиц органами исполнительной власти по совершению сделок с объектами государственной и муниципальной собственности;
- установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;
- контроль за соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил;
- введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом и поддержание правопорядка на рынке;
- выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд.

Административное управление основывается на силе государственной власти и включает в себя меры запрета, принуждения или разрешения.

Экономические методы управления рынком недвижимости:

- системы налогообложения имущества и льгот (ставки налогов, освобождение от них);
- регулирование учетной ставки (дисконтной политики Центрального банка РФ);
- выпуска и обращения жилищных сертификатов;
- предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий для жилищ и строительства на коммерческой основе;
- реализации государственных целевых программ;
- амортизационной политики;
- внешнеэкономической деятельности.

Функции рынка недвижимости. Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций:

- ценообразующую;
- регулирующую;
- коммерческую;
- санирования;
- информационную;
- посредническую;
- стимулирующую;
- инвестиционную;
- социальную.

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, формирует эффективную структуру экономики. 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.

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 – рынок 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.

Анализ социально-экономической ситуации в г. Магнитогорске или ином муниципальном образовании



Рынок недвижимости постоянно меняет свои приоритеты, его внутреннее состояние может меняться ежедневно. Например, из-за невыносимой жары резко увеличивается спрос на загородную недвижимость. Так что, даже погода может изменить активность на рынке недвижимости. Но если зима будет аномально холодной, то можно смело сказать, что цены на загородную недвижимость зимой будут значительно падать. Чем можно и воспользоваться в преддверии жаркого лета. И все же настоящие специалисты в этой области, профессиональные аналитики способны предвидеть основные тенденции развития этого рынка на протяжении долгосрочного времени: необходимо быть в курсе развития событий на рынке недвижимости.

При проведении исследования используются: разнообразные открытые источники (материалы печатных и электронных СМИ, данные российской статистики, градостроительные документы); экспертные интервью с участниками рынка.

ФСО №1 п. 18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) 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 данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая:

- правоустанавливающие документы;
- 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;
- иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

ФСО №1 п. 19. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается **достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается **достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

В ходе исследования рынка недвижимости:

- проводится анализ экономического развития города, а также развития рынка жилой недвижимости в зависимости от уровня жизни горожан;
- определяются основные качественные (структура спроса и предложения) и количественные (обеспеченность населения жильем, динамика цен, индекс сбалансированности) характеристики.

Показатели развития рынка:

а) выясняются оптимальные параметры жилой недвижимости (распределения предложения по комнатности, площадь и высота помещений);

б) анализируется градостроительная ситуация г.Магнитогорска, определяются наиболее перспективные направления развития городской застройки и наиболее ликвидные районы города по местоположению жилой недвижимости;

в) на основе мониторинга первичного и вторичного жилья в г. Магнитогорске, рассматривается ценовая картина предложения жилой недвижимости в зависимости от местоположения и количества комнат.

Анализ предоставленной Заказчиком информации:

Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей, соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта оценки, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/ организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о техническом состоянии здания/сооружения)	Технический паспорт на жилой дом выдан: ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по состоянию на (дату)
--	---	--

Уста- новле- ние дан- ных об обремене- ниях на Обь- екте оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременения сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии).	Проведено частично: только по за- регистриро- ванным ли- цам
Установ- ление данных об иму- ществе, не явля- ющимся недвижи- мым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено. Данные осмотра
Установ- ление иных данных об Обь- екте оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено. Отсутствуют

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Запрос документов у заказчика осуществляется в письменной форме. Передача документов фиксируется актом приема-передачи с указанием перечня запрашиваемых документов, даты их передачи, а также причин непредставления отдельных документов.

После изучения данной темы ответьте, пожалуйста, на следующие вопросы:

1. Что понимают под рынком недвижимости?
2. Какие виды рынков недвижимости вы знаете?
3. Что понимают под рыночным сегментом?
4. Кого рассматривают участниками рынка недвижимости?
5. В чем состоят основные функции рынка недвижимости?

Ответьте на вопросы тестовых заданий

1. Что включает структура рынка недвижимости:
 - 1) объекты недвижимости;
 - 2) субъекты недвижимости;
 - 3) риелторов, покупателей и продавцов объектов недвижимости;
 - 4) страховые компании, риелторов, покупателей и продавцов объектов недвижимости;
 - 5) объекты и субъекты недвижимости?
2. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:
 - 1) профессиональные участники рынка недвижимости;
 - 2) продавцы и покупатели объектов недвижимости;
 - 3) арендодатели недвижимости;
 - 4) арендаторы недвижимости;
 - 5) все ответы верны.
3. Рынок недвижимости характеризуется:
 - 1) видами объектов недвижимости и сделок с ними;
 - 2) спросом и предложением;
 - 3) покупательской способностью населения;
 - 4) эластичностью спроса;
 - 5) степенью износа объектов недвижимости.
4. Выберите две составляющие рынка недвижимости:
 - 1) новый и старый РН;
 - 2) первичный и вторичный РН;
 - 3) использованный и неиспользованный РН;
 - 4) прошлый и будущий РН.
5. Что означает разделение рынка недвижимости на однородные группы покупателей:
 - 1) сегментация;
 - 2) рынок недвижимости;
 - 3) оценка;
 - 4) вещные права?
6. К какой составляющей рынка недвижимости относятся квартиры в новом строящемся доме:
 - 1) к вторичному рынку;
 - 2) к первичному рынку;
 - 3) к рынку антиквариата;
 - 4) к рынку коммерческой недвижимости?



Раздел II. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Тема 4. ФЗ РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: общий обзор, структура, основные положения

Изучив тему, необходимо овладеть профессиональными компетенциями:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Нормативно-правовая база оценочной деятельности.
2. Структура ФЗ РФ «Об оценочной деятельности».
3. Цель оценки, оценочная деятельность, рыночная стоимость, правовое положение, обязанности и независимость оценщика.

Оценочная деятельность, как и другие виды деятельности в сфере услуг, регламентируется законодательством Российской Федерации. Это федеральные законы, постановления Правительства, методические руководства, нормативные акты, методики. Они позволяют внести ясность в цели и задачи оценки и упорядочить всю работу организаций, занимающихся оценочной деятельностью.

Основные законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г. Подписан Президентом Российской Федерации Б.Н. Ельциным.

Начиная с 1998 года и по сей день, настоящий Федеральный закон имеет несколько редакций и дополнений. Он определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. Закон определяет понятие оценочной деятельности, субъектов и объектов оценки; основания для проведения оценки; требования к договору на проведение оценки; общие требования к содержанию отчета об оценке; определяет права, обязанности и независимость оценщика; регулирует оценочную деятельность, деятельность саморегулируемых организаций оценщиков; определяет стандарты

оценки. **Изменения**, внесенные в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», устанавливают передачу значительной части контроля за деятельностью в этой сфере от государственных органов саморегулируемым организациям оценщиков, что связано с отменой лицензирования оценочной деятельности. Оценщик принимается в члены саморегулируемой организации оценщиков решением ее коллегиального органа управления. За нарушение законодательства и федеральных стандартов оценки оценщик может быть исключен из числа членов организации также решением ее коллегиального органа.

- ФЗ РФ «О защите прав потребителей».
- Гражданский кодекс РФ.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» № 519 от 06.07.2001 г., доработано и дополнено 20 июля 2007 г. Минэкономразвития РФ и утверждено под №256.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) разделены:

- ФСО №1 определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки.
- ФСО №2 определяет цели оценки; понятия рыночной, инвестиционной, ликвидационной и утилизационной стоимости объекта оценки.
- ФСО №3 определяет требования к оценщику при составлении отчета об оценке.

Структура ФЗ РФ «Об оценочной деятельности»

Глава 1 «Общие положения».

Ст. 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в РФ.

Ст. 2. Отношения, регулируемые настоящим ФЗ.

Ст. 3. Понятия оценочной деятельности.

Ст. 4. Субъекты оценочной деятельности.

Ст. 5. Объекты оценки.

Ст. 6. Право РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Ст. 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

Глава 2 «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Ст. 9. Основания для проведения оценки объекта оценки.

Ст. 10. Обязательные требования к договору.

Ст. 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

Ст. 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Ст. 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете.

Ст. 14. Права оценщика.

- Ст. 15. Обязанности оценщика.
 Ст. 16. Независимость оценщика.
 Ст. 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков.
Глава 3 «Регулирование оценочной деятельности».
 Ст. 18. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в РФ.
 Ст. 19. Функции уполномоченных органов.
 Ст. 20. Стандарты оценки.
 Ст. 21. Профессиональное обучение оценщиков.
 Ст. 22. Саморегулируемые организации.
 Ст. 23. Лицензирование оценочной деятельности.
 Ст. 24. Требования к осуществлению оценочной деятельности.
Глава 4 «Заключительные положения».
 Ст. 25. Вступление в силу настоящего ФЗ.
 Ст. 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим ФЗ.

Изучив тему, ответьте на вопросы:

1. Регулируется ли оценочная деятельность и почему?
2. Назовите нормативно-правовые акты оценочной деятельности.
3. Когда был принят ФЗ РФ «Об оценочной деятельности»?
4. Какие произошли изменения в подходах к оценке?
5. Почему отменено лицензирование оценочной деятельности?
6. Какова структура ФЗ РФ «Об оценочной деятельности»?
7. Что такое стандарт?

Тема 5. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: оценочная деятельность, рыночная стоимость; субъекты оценочной деятельности (права, обязанности, независимость, страхование гражданской ответственности оценщика); объекты оценки; обязательность проведения оценки объектов недвижимости

Изучив тему, необходимо овладеть компетенциями:

ПК 4.6	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития

План изучения

1. Цель оценки, оценочная деятельность, рыночная стоимость.
2. Правовое положение, обязанности и независимость оценщика.
3. Объекты оценки.
4. Обязательность проведения оценки объектов недвижимости.

Цель оценки, оценочная деятельность, рыночная стоимость

Под **оценочной деятельностью** понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Рыночная стоимость **определяется в следующих случаях** (ФСО № 2 п. 7):

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещённых акций;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства,
- при определении безвозмездно полученного имущества и т.д.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, т.е. 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.

Правовое положение, обязанности и независимость оценщика

Оценщики – физические и юридические лица, имеющие право осуществлять оценочную деятельность. Обязательным условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, является *страхование гражданской ответственности оценщиков*.

Оценщик в экономической оценке недвижимости:

- устанавливает рыночную стоимость объектов;
- изучает потребности рынка;
- оформляет письменный отчет об оценке;
- применяет известные подходы оценки;
- создаёт информационную базу, которая необходима профессиональной деятельности.

Оценщик имеет право:

- 1) применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- 2) требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- 3) получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- 4) запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- 5) привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- 6) отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- 7) требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда (ст. 14).

Оценщик обязан:

- 1) соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования законодательства об оценочной деятельности;

- 2) сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;
- 3) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;
- 4) предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;
- 5) предоставлять по требованию заказчика страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- 6) не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 7) хранить копии составленных отчетов в течение трех лет и т.д.

Независимость оценщика. Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- 1) в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- 2) оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки (ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Объекты оценки

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 законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Обязательность проведения оценки объектов недвижимости (ст. 8)

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их *приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;*
- при использовании объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в качестве *предмета залога;*
- *при продаже или ином отчуждении* объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при *переуступке долговых обязательств*, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве *вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;*
- также при возникновении *спора о стоимости* объекта оценки, в том числе: при *национализации* имущества; при *ипотечном кредитовании* физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки; при составлении *брачных контрактов* и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества; при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ *изъятии имущества* у собственников для государственных или муниципальных нужд; при

проведении оценки объектов оценки в целях *контроля за правильностью уплаты налогов* в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Изучив тему, ответьте на вопросы:

1. Дайте определение оценочной деятельности.
2. Для каких целей производятся оценки имущества?
3. Как ФЗ РФ «Об оценочной деятельности» даёт определение рыночной стоимости?
4. Какие права имеет оценщик?
5. Кто такой оценщик?
6. Каковы обязанности оценщика?
7. В чём независим оценщик?
8. Назовите объекты оценки.

Тема 6. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: основание для осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления; требования к договору и содержанию отчёта об оценке

Изучив тему, необходимо овладеть компетенциями:

ПК 4.6	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития

План изучения

1. Основания для проведения оценки объекта оценки.
2. Обязательные требования к договору на проведение оценки.
3. Требования к содержанию отчёта об оценке.

Основания для проведения оценки объекта оценки (ст. 9)

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Обязательные требования к договору на проведение оценки
Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.
Договор на проведение оценки должен содержать:

- объект оценки;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 246 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Договор на проведение оценки как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Задание на оценку должно являться неотъемлемой частью договора на оценку.

ФСО №1 п.17 Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;

- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Требования к содержанию отчёта об оценке

Отчет об оценке – итоговый документ, представляемый оценщиком клиенту и содержащий заключение об оценочной стоимости недвижимости и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке. В зависимости от потребностей клиента в отчет об оценке может быть включена более или менее детализированная информация об использованных данных, могут быть описаны допущения, принципы, подходы и суждения, которыми руководствовался оценщик.

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

- а) основные факты и выводы; общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки;
- б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- в) сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

- о заказчике – юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике – физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган,

выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности. В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных ме-

тодов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Требования к содержанию отчета об оценке

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Изучив тему, ответьте на вопросы:

1. Что является основанием оценочной деятельности?
2. Каким требованиям должен соответствовать договор об оценке?
3. Что включает в себя задание на оценку?
4. Что такое отчёт об определении рыночной или иной стоимости?
5. Каким требованиям должен соответствовать отчёт об оценке?

Тема 7. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО, стандарты и правила оценочной деятельности).

Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком

Изучив тему, студент должен овладеть компетенциями:

ОК 1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество

План изучения

1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.
2. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком.
3. Информационное обеспечение процесса оценки

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении работ по оценке Оценщиком использованы следующие стандарты по оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты №1–3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; 255; 254 соответственно;
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной «Российское общество оценщиков»:
 - ССО РОО № 1-02-2010 «Правила деловой и профессиональной этики ООО РОО»
 - ССО РОО № 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;
 - ССО РОО № 2-05-2010 «Оценка стоимости недвижимого имущества».

Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки

Оценщик, выполнивший оценку, должен удостоверить заказчика, что:

- в процессе подготовки отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно делаются ссылки на источник информации;
- ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических

и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете;
- при определении рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки к расчету принималась общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, поскольку этот показатель определяет цену предложения квартиры на рынке купли-продажи жилых помещений;
- рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

Информационное обеспечение процесса оценки

Состав информационного массива

Информацию, необходимую для процесса проведения оценки, можно представить условно (рис. 3).

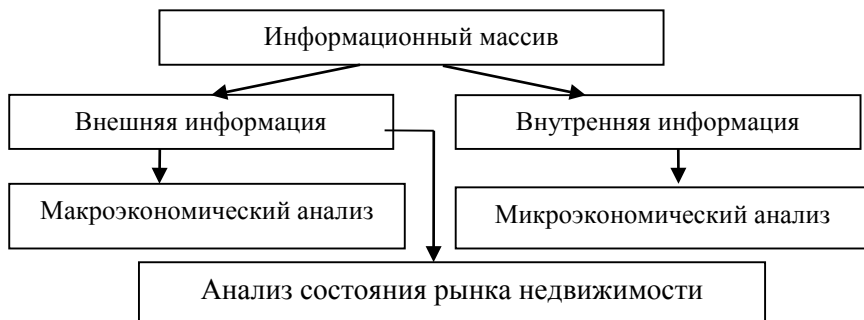


Рис. 3

Сбор и анализ внешней информации проводится в следующей последовательности:

1. *Общая информация* – необходима для изучения состояния и общих тенденций функционирования экономики и рынка недвижимости. Эта информация описательного характера, которая используется для определения величины рыночной стоимости.
2. *Специфическая информация* – как правило, представляется в виде цифр и используется для расчетов различных методов оценки.

Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики, в частности:

1. Экономические показатели:
 - темпы экономического роста;
 - уровень инфляции;
 - уровень доходов населения и др.
2. Политические и социальные факторы:
 - стабильность политической ситуации;
 - доверие правительству;
 - приближение и прогнозируемость выборов.

Основные источники внешней информации:

- программы правительства РФ и официальные прогнозы;
- данные государственных организаций
- исследования международных финансовых организаций
- аналитические обзоры информационных агентств;
- электронные информационные поисковые системы;
- периодическая экономическая печать.

Изучив раздел «Нормативно-правовая база оценочной деятельности», ответьте на вопросы:

1. Перечислите основные нормативные правовые акты, регулирующие оценку стоимости предприятия (бизнеса) в РФ.
2. Назовите стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ.
3. Что такое информационная база оценки?
4. Назовите основные источники информации, которые использует оценщик в процессе осуществления своей профессиональной деятельности.
5. Что относят к внешней информации?
6. Дайте характеристику внутренней информации.

Ответьте на вопросы тестовых заданий:

1. Не является требованием к субъекту оценочной деятельности:
 - 1) быть юридическим лицом;
 - 2) состоять членом в СРО оценщиков;
 - 3) быть членом Национального совета по оценочной деятельности.
2. Проводить оценку необязательно при:
 - 1) ипотечном кредитовании;
 - 2) возникновении спора о величине ипотеки;
 - 3) вносе неденежного вклада в уставный капитал ООО.

3. Является субъектом оценочной деятельности:
 - 1) оценщик;
 - 2) заказчик;
 - 3) контролирующий орган;
 - 4) Правительство РФ.
4. Для юридического лица ... оценщика(ов), работающего(их) по трудовому договору, чтобы организация могла заключать договора на оценку:
 - 1) можно не иметь ни одного;
 - 2) обязательно иметь одного;
 - 3) обязательно иметь двух.
5. Обязательным требованием к оценщику является:
 - 1) отсутствие или погашение установленных судимостей;
 - 2) наличие стажа в области оценочной деятельности;
 - 3) внесение взноса в компенсационный фонд оценщиков;
 - 4) наличие специального образования в области оценочной деятельности.
6. Функцией саморегулируемой организации оценщиков является:
 - 1) разработка федеральных стандартов оценки;
 - 2) проверка деятельности оценщиков;
 - 3) разработка правил деловой и профессиональной этики оценщиков.
7. Отступлением от концепции рыночной стоимости является:
 - 1) высокий износ объекта оценки;
 - 2) предполагаемый обмен объекта оценки на условиях бартера;
 - 3) нематериальная форма объекта оценки.
8. В договоре на оценку необходимо указать:
 - 1) основание проведения оценки;
 - 2) вид объекта оценки;
 - 3) наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик;
 - 4) вид определяемой стоимости объекта.
9. Оценщик вправе сообщать о невозможности проведения оценки:
 - 1) работодателю;
 - 2) заказчику;
 - 3) НСОД (Национальный совет по оценочной деятельности);
 - 4) своей саморегулируемой организации.
10. Утверждает положение о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:
 - 1) общее собрание СРО саморегулируемой организации;
 - 2) коллегиальный исполнительный орган саморегулируемой организации;
 - 3) единоличный исполнительный орган саморегулируемой организации;
 - 4) дисциплинарный комитет;
 - 5) отдел контроля за оценочной деятельностью.

11. Не может (не могут) являться объектом оценки:
 - 1) деловая репутация юридического лица;
 - 2) интеллектуальная собственность;
 - 3) радиоактивные материалы.
12. Проведение независимой оценки обязательно в случае:
 - 1) отчуждения значимого публичного имущества;
 - 2) национализации;
 - 3) купли-продажи.
13. Если в отчете об оценке определена «разумная стоимость», надо считать:
 - 1) стоимость воспроизводства;
 - 2) ликвидационную стоимость;
 - 3) утилизационную стоимость;
 - 4) рыночную стоимость.
14. В договоре на оценку необходимо указать:
 - 1) основание проведения оценки;
 - 2) вид объекта оценки;
 - 3) наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик;
 - 4) вид определяемой стоимости объекта.



Раздел III. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ

Тема 8. Стоимость в оценке.

Определение вида оцениваемой стоимости

Изучив тему необходимо овладеть профессиональными компетенциями:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Цель и базовые понятия оценочной деятельности.
2. Категории видов стоимости. Отличие стоимости в обмене и в использовании.
3. ФСО о видах стоимости. Подвиды стоимости.

Цель и базовые понятия оценочной деятельности

Под целью оценки в рамках ФСО подразумевается определение того или иного вида стоимости объекта оценки. Недвижимость имеет стоимость, т.е. наиболее вероятную цену, которую можно получить при продаже конкретного объекта недвижимости.

Задачами оценки могут являться:

- совершение сделки купли-продажи;
- передача объекта оценки в аренду или залог;
- страхование;
- кредитование;
- внесение в уставный (складочный) капитал;
- налогообложение;
- составление финансовой (бухгалтерской) отчетности;
- реорганизация и приватизация предприятий;
- разрешение имущественных споров;
- принятие управленческих решений;
- иные случаи.

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Стоимость

Стоимость связывают с:				
полезностью	объёмом и качеством вложенного труда	относительной редкостью, а не общедоступностью	предметом обмена (привлекательность, способность обмениваться)	с деньгами (денежная стоимость)

Цена – это денежные средства, уплачиваемые за объект оценки.

Цена – это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупку сходных объектов в прошлых сделках.

Затраты – это деньги, необходимые для воспроизводства объекта собственности в современных условиях. Затраты - это мера издержек, необходимых для того, чтобы создать объект собственности, сходный с оцениваемым. Это затраты, не произведенные когда-то и кем-то при создании объекта, а *затраты, которые необходимы сейчас для воспроизводства этого объекта*. Они могут не отличаться от той суммы, которую будет готов заплатить возможный покупатель.

Таким образом, *стоимость является расчетной величиной, которая может обобщать в себе категорию затрат и проявляться в виде цены товара (имеется в виду меновая стоимость или стоимость в обмене).*

Категории видов стоимости

Стоимость со времен Смита делится на две большие категории: стоимость в обмене (меновая стоимость) и стоимость в пользовании (потребительская стоимость).

Стоимость недвижимости	
Стоимость в обмене (меновая стоимость): - обобщенная характеристика привлекательности вещи как предмета обмена с позиций неопределенного числа ее потенциальных обладателей, в совокупности называемых рынком; - объективируется только при продаже вещи и тем самым основывается на суждениях, по крайней мере, двух сторон, участвующих в сделке; - отчуждение вещи и проявляется в форме цены при обмене этой вещи на другие вещи или деньги	Стоимость в использовании (потребительская, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества): - характеристика вещи с позиции ее конкретного обладателя (реального или потенциального) и ее величина полностью определяется предпочтениями одного лица. - используется вещь определенным образом для удовлетворения собственных потребностей, а не для продажи

Стоимость в пользовании (стоимость использования, пользователя, потребительская стоимость) – стоимость вещи с точки зрения конкретного пользователя, использующего или собирающегося использовать эту вещь определенным образом для удовлетворения собственных потребностей (учет только одной стороны). Она устанавливается одним лицом (пользователем), поэтому является *субъективной*.

Стоимость в обмене (стоимость обмена, меновая стоимость) – стоимость, рассматриваемая в связи с отчуждением вещи и проявляющаяся в форме цены при обмене этой вещи на деньги (учет двух сторон). В определении имеется в виду цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Поэтому стоимость в обмене является объективной. Она рассматривается как обобщенная характеристика привлекательности вещи как предмета обмена с позиций неопределенного числа ее потенциальных обладателей, в совокупности называемых рынком.

В **ФСО № 2** выделяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Наиболее ярким примером стоимости в обмене является **рыночная стоимость**. Некоторые специалисты считают, что рыночная стоимость является краеугольным камнем оценочной деятельности. Это связано с тем, что чаще всего целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение и подробная характеристика рыночной стоимости даны в Стандарте 1 МСО «Рыночная стоимость как база оценки».

Определение рыночной стоимости содержится в Законе об оценочной деятельности и в **ФСО № 1**. В соответствии с указанными нормативными документами под рыночной стоимостью «понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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».

Следовательно, рыночная стоимость является результатом справедливой сделки, осуществляемой при соблюдении ряда условий:

- 1) открытость рынка, на котором совершается сделка;
- 2) конкурентность рынка;
- 3) типичная мотивация сторон;
- 4) разумная информированность сторон;
- 5) достаточное время, в течение которого объект оценки предлагается на рынке для продажи;
- 6) отсутствие влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств на цену сделки.

Вид стоимости	Определение
Инвестиционная	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки меньше типичного срока экспозиции для рыночных условий в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
Кадастровая	Определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

	Стоимость в обмене (меновая стоимость)	Стоимость в использовании (потребительская стоимость)
Виды	Рыночная, ликвидационная	Инвестиционная, кадастровая
Подвиды	Арендная Залоговая Страховая	Балансовая Налогооблагаемая Восстановительная Стоимость замещения

Залоговая стоимость – рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования.

Страховая стоимость – рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования; обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость; для налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов, это рыночная или восстановительная стоимость в зависимости от объекта недвижимости; в России используется инвентаризационная стоимость, базирующаяся на восстановительной.

Восстановительная стоимость – это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкций и оборудования.

Утилизационная стоимость – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат

на утилизацию объекта оценки; действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Изучив материал по теме «Стоимость в оценке» ответьте, пожалуйста, на вопросы:

1. Как различаются понятия «стоимость» и «цена» объекта недвижимости.
2. Что такое затраты?
3. Какие бывают виды стоимости объектов недвижимости?

Ответьте на вопросы тестовых заданий:

1. Что понимается под ценой объекта недвижимости:
 - 1) сметная стоимость объекта недвижимости;
 - 2) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
 - 3) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости;
 - 4) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
 - 5) фактические затраты на приобретение или создание объекта?
2. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости:
 - 1) сметная стоимость объекта недвижимости;
 - 2) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
 - 3) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции;
 - 4) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
 - 5) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей?
3. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости:
 - 1) потребительской;
 - 2) восстановительной;
 - 3) ликвидационной;
 - 4) первоначальной;
 - 5) рыночной?
4. Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:
 - 1) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
 - 2) стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
 - 3) фактические затраты на приобретение или создание объекта;
 - 4) сметная стоимость объекта недвижимости.
5. Остаточная стоимость объекта недвижимости – это:

- 1) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
 - 2) стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости;
 - 3) количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными;
 - 4) восстановительная стоимость объекта недвижимости за минусом ликвидационной;
 - 5) сметная стоимость объекта недвижимости за минусом непредвиденных затрат;
6. Что является показателем ликвидности объекта недвижимости:
- 1) наличие/отсутствие прибыли от объекта недвижимости;
 - 2) срок его эксплуатации предыдущим владельцем;
 - 3) срок его экспонирования на рынке;
 - 4) спрос населения на объект недвижимости;
 - 5) степень износа объекта недвижимости?

Тема 9. Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Изучив тему, необходимо овладеть профессиональными компетенциями:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
2. Факторы 1-го уровня.
3. Факторы 2-го уровня.
4. Факторы 3-го уровня.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Оценке должен предшествовать системный анализ параметров и характеристик объекта, а также факторов внешней среды. Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным уровням (рис. 4).

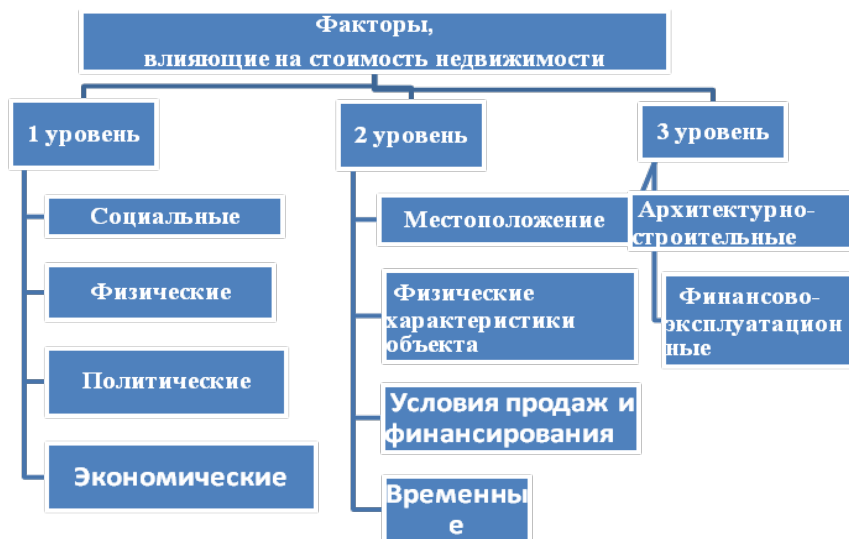


Рис. 4

Факторы первого уровня

Социальные факторы:	– уровень образованности и культуры населения – структура населения – семейность – плотность заселения – демографический фактор
Физические (природные) факторы:	– экология – география – геология – сейсмология
Политические факторы:	– законодательство об ипотеке – налоговое законодательство – законы о собственности – политическая стабильность
Экономические факторы:	– налоги в области недвижимости – финансирование строительства и реконструкции – предложение, спрос, состояние рынка недвижимости – уровень жизни населения – обеспеченность населения объектами общественного назначения

Факторы второго уровня

Местоположение:	– транспортная доступность – пешеходная доступность – наличие и состояние коммуникаций – наличие объектов социально-культурного назначения – размещение объектов в плане города (района) – примыкающее окружение
Физические характеристики:	– физические параметры объекта недвижимости (площадь) – качество строительства и эксплуатации – наличие коммунальных услуг – состояние недвижимости – функциональная пригодность – привлекательность, комфорт
Условия продаж и финансирования:	– залоги и заклады – мотивы продавцов и покупателей – сроки кредитования – проценты ставки – условия выделения средств
Временные факторы:	– дата оценки; – даты известных сделок по аналогам.

Факторы третьего уровня

Архитектурно-строительные факторы (объемно-планировочные показатели ОН).	Соответствие климатическим условиям, удобно спланированным, иметь хорошее естественное освещение, привлекательный вид. Для офисных помещений внешний вид объекта недвижимости имеет большое значение
Финансово-эксплуатационные факторы	Необходимо знать размер коммунальных издержек, преимущества и недостатки объекта недвижимости При покупке предприятия необходимо знать доходы и убытки компании, обязательства; необходимо проверить активы компании и результаты ее коммерческой деятельности, используя для этого бухгалтерскую отчетность

Изучив тему, ответьте на вопросы:

1. Какой из нижеперечисленных факторов не относится к «социальным»:
 - 1) семейность и структура населения;
 - 2) плотность населения;
 - 3) обеспеченность населения объектами общего назначения;
 - 4) демографическая ситуация?
2. Какие факторы, не влияют на стоимость объекта недвижимости:
 - 1) климат;
 - 2) общая площадь;
 - 3) близость к налоговой инспекции;
 - 4) физические характеристики ОН?
3. Что из нижеперечисленного не относится к социальным факторам, влияющим на стоимость ОО:
 - 1) семейность и структура населения;
 - 2) уровень образованности и культуры населения;
 - 3) демографические факторы;
 - 4) экология?
4. Что из нижеперечисленного не относится к физическим факторам:
 - 1) природные ресурсы;
 - 2) география;
 - 3) геология;
 - 4) примыкающее окружение?
5. Что из нижеперечисленного не относится к политическим факторам:
 - 1) финансово-эксплуатационные характеристики;
 - 2) политическая стабильность;
 - 3) законы об операциях с недвижимостью;
 - 4) законодательство об ипотеке?
6. К факторам 2-го уровня, влияющим на стоимость объекта недвижимости, относятся:
 - 1) первичные, вторичные;
 - 2) экономические, политические, социальные, физические;
 - 3) местоположение, физические характеристики ОН, временные факторы, условия продаж, условия финансирования;
 - 4) финансово-эксплуатационные факторы, архитектурно-строительные факторы?
7. К какому фактору относятся качество строительства и эксплуатации, состояние недвижимости функциональная пригодность:
 - 1) местоположение;
 - 2) физические характеристики объекта недвижимости;
 - 3) физический фактор;
 - 4) финансово-эксплуатационный фактор?

Тема 10. Принципы оценки недвижимости

Изучив тему необходимо овладеть профессиональными компетенциями:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Общая характеристика экономических принципов недвижимости.
2. Принципы, основанные на представлениях пользователей.
3. Принципы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.
4. Принципы, связанные с рыночной средой.
5. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Принципы экономической оценки недвижимости – свод правил, которые определяют степень воздействия факторов, которые активно влияют на стоимость объекта недвижимости.

Оценка недвижимости всегда субъективна, даже если оценщик профессионально грамотен и независим в суждениях. Это обусловлено сложностью процесса оценки, связанной с необходимостью учета большого количества далеко не всегда известных факторов, взаимодействие которых между собой и влияние на результаты оценки довольно неоднозначно. Поэтому нередки споры о достоверности предложенной оценщиком рыночной стоимости недвижимости.

По этой причине желательно, чтобы оценщики руководствовались единообразными методическими правилами, учитывающими все многообразие условий, влияющих на результат оценки, и в случае разногласий независимая сторона могла пройти по всем звеньям унифицированной процедуры, обнаружить источники возможных ошибок и при необходимости откорректировать результат.

Мировая практика выработала унифицированный набор методических правил и приемов – *принципов оценки недвижимости*, – на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости.

В процессе оценки недвижимости может быть взаимодействие таких элементов, как субъект, объект и рыночная среда (рис. 5).



Рис. 5

Специалисты, занимающиеся оценкой объектов недвижимости, выделяют три группы принципов:

основанные на представлениях пользователей	связанные с эксплуатацией объекта недвижимости	связанные с рыночной средой
Полезность Замещение Ожидание	Предельная продуктивность Остаточная продуктивность Вклад Возрастание и убывание доходности Сбалансированность Экономическое разделение (физическое имущественное)	Зависимость Соответствие Предложение и спрос Конкуренция изменение
Наилучшее и наиболее эффективное использование		

Экономические принципы недвижимости:

Группа	Принцип	Характеристика
Принципы пользователя (собственника) недвижимого имущества	Полезности	Любой ОН обладает стоимостью, если он может быть полезен реальному или потенциальному владельцу
	Замещения	Стоимость не должна быть выше минимальной цены на аналогичный ОН с такой же полезностью (как желаемый заменитель); за объект не разумно платить больше, чем может стоить создание нового объекта с аналогичной полезностью в приемлемые сроки. Рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены за другой аналогичный объект с такой же полезностью
	Ожидания	Стоимость ОН определяется текущей стоимостью доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения ОН

Группа	Принцип	Характеристика
Принципы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости	Остаточной продуктивности	Поскольку земля физически недвижима, факторы рабочей силы, капитала и управления должны быть привлечены к ней. В основе стоимости земельных участков лежит их остаточная продуктивность, т.е. чистый доход, после того, как оплачены затраты на труд, управление и эксплуатацию капитала. ОН будет оценено выше, если земельный участок способен обеспечивать более высокий доход или если его расположение позволяет минимизировать затраты
	Предельной продуктивности (предельной производительности)	По мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, но уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы. Этот принцип базируется на теории предельного дохода, в результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек
	Вклад	Любые добавочные элементы экономически целесообразны, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение дополнительного актива
	Возрастающей и убывающей доходности	Изменение того или иного фактора производства может увеличивать или уменьшать стоимость объекта. Нарращивание капиталовложений ведет к пропорциональному росту прибыли до определенного предела, после чего прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений
	Сбалансированности (пропорциональности)	Максимальный доход ОН можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства, составные части объекта недвижимости должны быть согласованы между собой, размеры должны соответствовать требованиям рынка. Так, если предприятие является слишком большим для удовлетворения потребностей рынка, то его эффективность падает, особенно если затруднена доставка ресурсов или товаров

Группа	Принцип	Характеристика
	Оптимальных величин	Оптимальное количество земли, необходимой для эффективного использования различных видов недвижимости
	Оптимального разделения имущественных прав	При рассмотрении альтернатив развития может возникнуть вопрос об экономическом разделении имущественных прав на собственность, если таковое позволит увеличить общую стоимость. Экономическое разделение имеет место, если права на объект можно разделить на два или более имущественных интересов, в результате чего общая стоимость объекта возрастает. Принцип экономического разделения гласит, что имущественные права следует разделить и соединить таким образом, чтобы увеличилась общая стоимость объекта
Принципы внешней рыночной среды	Соответствие	Если ОН соответствует рыночным стандартам, характерным в конкретное время для данной местности, то цена на него будет колебаться вокруг среднерыночного значения; если же объект не соответствует требованиям рынка, то это отражается через более низкую цену ОН. ОН, не соответствующий требованиям рынка по архитектуре, уровню удобств и характеру использования объекта, оснащенности, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего будет оценен ниже среднего
	Зависимость	Стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре и т.п. В результате функционирования соседних объектов, например объектов, обеспечивающих улучшенную инфраструктуру, рыночная цена ОН скорее всего окажется выше его стоимости
	Спрос и предложение	Цена ОН определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка. Если спрос и предложение находятся в равновесии, то цены остаются стабильными и могут совпадать со стоимостью, особенно в условиях современного рынка
	Конкуренция	По мере обострения конкуренции доходы заметно сокращаются за счёт прямого уменьшения потока доходов, либо увеличения фактора риска, что опять же снизит текущую стоимость будущих доходов

Группа	Принцип	Характеристика
	Изменение	Изменению подвержен как сам объект недвижимости, так и внешние условия. Различают следующие основные циклы жизни: 1. Зарождение (проектирование, строительство объекта, формирование отрасли, района и т.д.). 2. Рост (период роста доходов от функционирования объекта недвижимости, быстрое развитие района (города), отрасли и т.д.). 3. Стабильность, период равновесия (стабильные доходы, сформировавшиеся вкусы потребителей объектов недвижимости, сформировавшаяся инфраструктура района и т.д.). 4. Упадок (период уменьшения спроса на недвижимость, уменьшение прибыли, спад производства в отрасли и т.д.).
	Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	Разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки: а) является законодательно разрешенным; б) физически осуществимым; в) финансово обоснованным; г) обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости. НиНЭИ рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями

Изучив тему, ответьте на следующие вопросы:

1. Что можно отнести к объективным факторам, влияющим на стоимость объектов недвижимости.
2. Рассказать об оценочных принципах, связанных с рыночной средой.
3. Рассказать об оценочных принципах, основанных на представлениях пользователя.
4. Рассказать об оценочных принципах, связанных с землей и ее улучшением.

Ответьте на вопросы тестовых заданий:

1. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости:
 - 1) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;

- 2) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
 - 3) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости;
 - 4) тенденции экономического поведения субъектов рынка недвижимости?
2. Согласно какому принципу объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость:
- 1) принцип соответствия;
 - 2) принцип зависимости;
 - 3) принцип конкуренции;
 - 4) принцип ожидания?
3. Какое из нижеперечисленных высказываний характеризует принцип сбалансированности:
- 1) при сложившихся на рынке недвижимости тенденциях большим спросом пользуются объекты недвижимости оптимальной величины;
 - 2) все составляющие объекта недвижимости должны находиться между собой в определенном балансе;
 - 3) после капитальных вложений в объект недвижимости должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек;
 - 4) объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость?
4. Как называются стоимости, предназначенные для проведения операций с недвижимостью на рынке:
- 1) стоимость в использовании;
 - 2) стоимость в обмене;
 - 3) субъективная стоимость;
 - 4) операционные стоимости?
5. Как называется группа стоимостей, которые отражают ценность ОН для конкретного пользователя, который не выставляет свою недвижимость на рынок недвижимости:
- 1) стоимость в обмене;
 - 2) объективная стоимость;
 - 3) стоимость в использовании;
 - 4) нет правильного ответа?
6. Какие принципы входят в представление собственника об имуществе:
- 1) полезности;
 - 2) замещения;
 - 3) ожидания;
 - 4) все ответы верны?
7. Что включает в себя полная стоимость замещения:

- 1) затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта, рассчитанные на дату оценки;
 - 2) затраты на строительство объекта-аналога, сходного по полезности с оцениваемым объектом;
 - 3) мера издержек, необходимых для того, чтобы создать ОН, похожий на оцениваемый;
 - 4) рациональное и возможное использование ОН, обеспечивающее самую высокую стоимость объекта на эффективную дату оценки?
8. Какой из принципов оценки гласит, что объект недвижимости только тогда имеет стоимость, когда он имеет для потенциального собственника полезность:
- 1) принцип ожидания;
 - 2) принцип полезности;
 - 3) принцип замещения;
 - 4) принцип НиНЭИ?
9. Как называется стоимость объекта недвижимости для индивидуального инвестора, полученная на основе его личных требований к собственным инвестициям:
- 1) инвестиционная стоимость;
 - 2) залоговая стоимость;
 - 3) рыночная стоимость;
 - 4) балансовая стоимость?
10. На основе какого принципа действует инвестор, если приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности:
- 1) принцип ожидания;
 - 2) принцип полезности;
 - 3) принцип замещения;
 - 4) принцип НиНЭИ?



Раздел IV. ПОДХОДЫ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Тема 11. Основные этапы и последовательность процесса оценки (технология оценки)

Изучив тему необходимо овладеть профессиональными компетенциями:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости.
2. ФСО №1 об этапах проведения оценки.
3. Процесс оценки, содержание этапов.

Оценка недвижимости — это определение стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная.

Массовая оценка недвижимости — это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. **Индивидуальная оценка недвижимости** — это оценка конкретного объекта на определенную дату, проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Процесс оценки — это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости.

ФСО №1 п.16. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Процедура оценки недвижимости:

Номер этапа		Содержание этапа
1. Определение проблемы, постановка задачи	1.1	Идентификация объекта (выделение объекта оценки из всей совокупности объектов по индивидуальным признакам) – определение наименования, местоположение, физического состава, физических характеристик
	1.2	Установление имущественных прав, связанных с объектом
	1.3	Устанавливается дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
	1.4	Определение цели оценки объекта – от выбора цели зависит методика оценки и, соответственно, полученный результат
	1.5	Определение вида стоимости, который необходимо определить в соответствии с поставленной целью
2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку	2.1	Предварительный осмотр объекта и знакомство с собственником
	2.2	Определение комплекса документов, которые должен представить заказчик
	2.3	Составляется задание на оценку, содержащее следующие данные: имя заказчика; имя оценщика; предмет оценки; дату оценки; цель и функцию оценки; применяемый стандарт стоимости; календарный план оценки; особые условия
	2.4	Составляется календарный план работ по оценке
	2.5	Подготовка и подписание договора на оценку
3. Сбор и анализ данных	3.1	Сбор и обработка следующей информации и документации: — правоустанавливающих документов — сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц — данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки — информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки — информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки При работе с информацией оценщик может использовать несколько способов организации информации:

		хронологический – расположении информации в хронологическом порядке журналистский – информацию располагают от более важного к менее важному логический – распределении информации от общего к частому и наоборот
	3.2	Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, выбор аналогов объекта оценки и его обоснование.
4. Оценка земельного участка	4.1	Если земельный участок входит в состав оцениваемого объекта, оценка его стоимости проводится, как правило, отдельно от оценки стоимости расположенных на нем зданий и сооружений. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования; на данном этапе оценщик рассматривает земельный участок как объект оценки в двух вариантах: — как если бы земельный участок был свободен — земельный участок с существующими улучшениями
	4.2	Определение стоимости земельного участка
5. Применение трех подходов к оценке стоимости объекта недвижимости	5.1	Применение сравнительного подхода – основан на сопоставлении оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных ему по своим свойствам) объектов, относительно недавно проданных на рынке
	5.2	Применение доходного подхода – представление о стоимости как текущем эквиваленте всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем
	5.3	Применение затратного подхода – определяется исходя из затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта с учетом износа – снижения стоимости в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов
6. Определение НиНЭи объекта оценки		Правовая обоснованность выбранного варианта использования Физическая возможность Экономическая целесообразность Максимальная стоимость

7. <i>Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов</i>	Получение итоговой оценки имущества на основании сравнения результатов применения различных подходов к оценке Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев
8. <i>Подготовка отчета и передача его заказчику.</i>	Подготовка документа, содержащего обоснование мнения оценщика о стоимости имущества Отчет об оценке – итоговый документ, представляемый оценщиком клиенту и содержащий заключение об оценочной стоимости недвижимости. В зависимости от потребностей клиента в отчет об оценке может быть включена более или менее детализированная информация об использованных данных, могут быть описаны допущения, принципы, подходы и суждения.

Изучив тему, ответьте на вопросы:

1. Перечислить основные этапы определения стоимости недвижимости при рыночном подходе.
2. Что такое идентификация объекта недвижимости?
3. На каком этапе составляется график работы?
4. Каково содержание согласования полученных результатов?
5. Каковы требования к осмотру объекта оценки?

Ответьте на вопросы тестовых заданий:

1. Массовая оценка объектов недвижимости - это:
 - 1) массовый, типовой характер оценки;
 - 2) использование специальных приемов и методов оценки;
 - 3) использование большого количества приемов и методов оценки;
 - 4) оценка типовых объектов на определенную дату;
 - 5) нет верного ответа.
2. Как называется последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости:
 - 1) процедура оценки;
 - 2) отчет об оценке;
 - 3) процесс оценки;
 - 4) потребность в оценке?

3. Как называется способ распределения информации от общего к частному и наоборот:

- 1) хронологический;
- 2) логический;
- 3) журналистский;
- 4) согласование?

Тема 12. Подходы к оценке недвижимости

Изучив тему необходимо овладеть профессиональными компетенциями:

ПК 4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.5	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

План изучения

1. Общая характеристика общеизвестных подходов в оценке недвижимости: экономическая сущность, показания к применению, ограничения, алгоритм применения.
2. Достоинства и недостатки их применения.

Известно несколько десятков методов оценки недвижимости, используемых для различных объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, таких как характер объекта, функции и цели оценки. Рекомендуется выбирать наибольшее количество используемых методов, чтобы при согласовании оценки получить наиболее точную стоимость.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (рис. 6). Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Определения подходов закреплены в ФСО № 1.

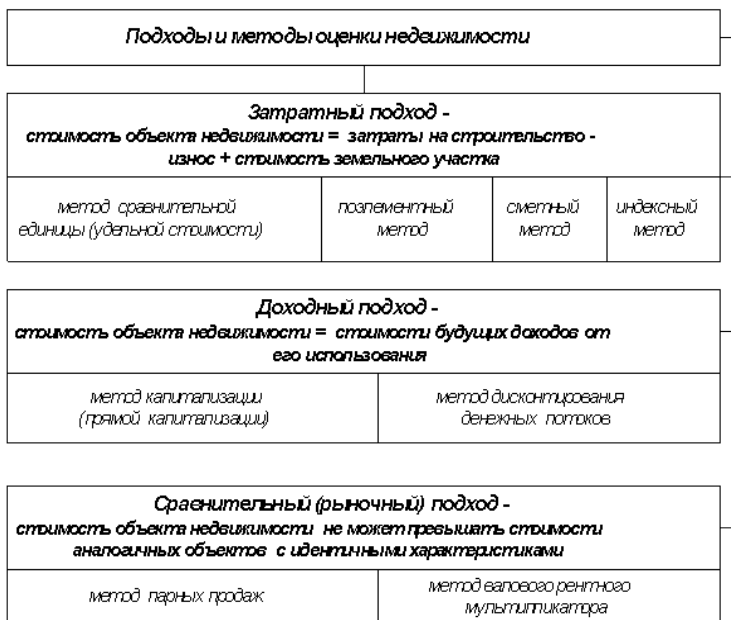


Рис. 6

Характеристика подходов в оценке:

	Экономическая сущность	Показания к применению	Ограничение в применении	Алгоритм применения
Затратный	Стоимость недвижимости определяется затратами на приобретение земельного участка, его благоустройства и строительства на нем оцениваемого объекта недвижимости При оценке объекта недвижимости по затратному подходу определяются два вида стоимости:	▪ Для оценки новых или недавно построенных объектов ▪ Когда необходим анализ НиНЭИ земельного участка ▪ Для объектов специального назначения, по которым нет аналогичных продаж	▪ Для зданий, имеющих историческую ценность ▪ Когда оценивается старое здание с чрезмерным физическим износом ▪ Когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка	1. Расчет стоимости земельного участка и стоимости его благоустройства 2. Определение ПВС или ПСЗ объекта недвижимости 3. Определение совокупного износа ОН

	Экономическая сущность	Показания к применению	Ограничение в применении	Алгоритм применения
Затратный	1. ПВС – полная восстановительная стоимость (определяется с помощью сборников УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости) 2. ПСЗ – полная стоимость замещения ПСЗ (определяется на основе сборника «ЧелСЦена»)	▪ Для оценки объектов незавершенного строительства ▪ При оценке объектов доходным подходом, если объекту требуется ремонт или реконструкция ▪ При оценке объектов в целях страхования ▪ В условиях пассивного рынка, когда нет аналогичных продаж ▪ Для целей налогообложения и т.д.		4. Суммирование стоимостей земельного участка, объекта недвижимости, сооружений и минус совокупный износ
Доходный	Стоимость недвижимости обусловлена способностью генерировать потоки доходов в будущем. Стоимость объекта оценки определяется суммой тех доходов или выгод, которые получит его владелец в будущем, как текущая стоимость будущих денежных потоков. В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:	▪ Для определения инвестиционной стоимости оцениваемого объекта – насколько потенциальный инвестор не заплатит большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта	При определении рыночной стоимости некоммерческой недвижимости	

	Экономическая сущность	Показания к применению	Ограничение в применении	Алгоритм применения
Доходный	1. Метод прямой капитализации (МПКД) 2. Метод дисконтирования денежных потоков (МДП) Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков доходов.			
Сравнительный	Метод САП базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. К недостаткам подхода можно отнести: - большое количество корректировок оказывают влияние на достоверность результатов - подход основан на прошлых событиях и не принимает в расчет будущие ожидания	■ Применим только при наличии активного рынка	■ Пассивный рынок недвижимости ■ Для объектов специального назначения, по которым нет аналогичных продаж	1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке 2. Проверка информации о сделках 3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов

Достоинства и недостатки подходов к оценке недвижимости:

	Достоинства	Недостатки
Доходный	В большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода	Сложность составления прогноза Субъективность расчета ставки дисконтирования

	Достоинства	Недостатки
Затратный	Используется для определения рыночной стоимости строительных проектов, в т.ч. при оценке объектов незавершенного строительства Применим для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивном рынке Используется для оценки объектов специального назначения, особенно недоходного назначения (больницы, музеи, библиотеки, музыкальные школы и т.д.) Применим в сфере страхования;	Является наименее рыночным, в частности, по причине использования нормативных методик
Сравнительный	Наиболее простой и статистически обоснованный, так как ориентирован на фактические цены купли-продажи аналогичных объектов В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция Статистически обоснован Достаточно простой в применении и дает надежные результаты.	Требует активного рынка подобной недвижимости Основан на прошлых событиях и поэтому не принимает в расчет будущие ожидания Возможен только при наличии разносторонней информации о проданных объектах-аналогах Основан на использовании сложных корректировок, требующих серьезного обоснования Проблематичность сбора информации об условиях сделки

После изучения темы, ответьте на вопросы:

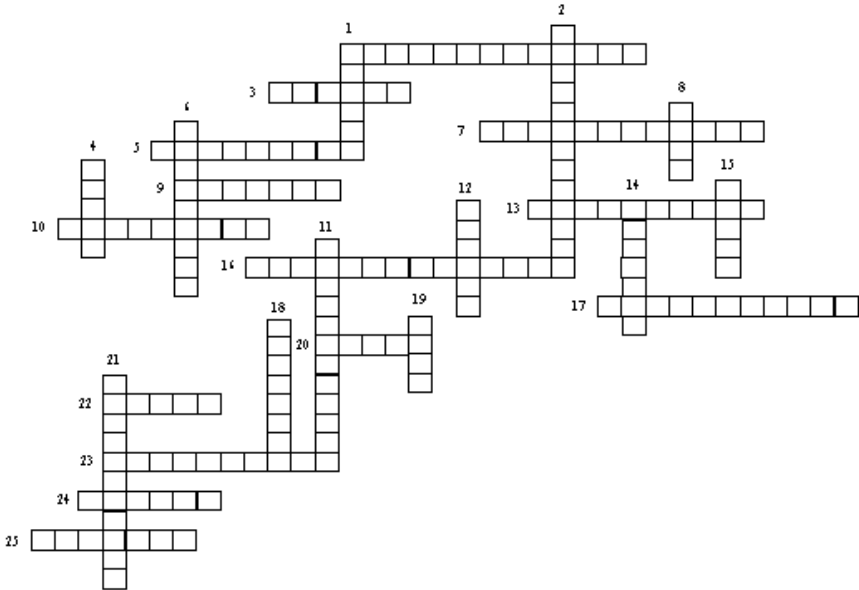
1. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке недвижимости?
2. Каковы особенности доходного подхода к оценке недвижимости?
3. Каким образом можно рассчитать восстановительную стоимость здания?
4. Рассказать о применении метода капитализации.
5. Каким образом определяется стоимость объекта недвижимости с помощью корректировки стоимости сопоставимых объектов?

Ответьте на вопросы тестовых заданий:

1. В мировой практике применяют три основных подхода к оценке объектов:
 - 1) затратный, доходный, массовый;
 - 2) затратный, сравнительный, доходный;

- 3) сравнительный, затратный, массовый;
 - 4) затратный, экспертный, массовый;
 - 5) индивидуальный, массовый, экспертный.
2. При оценке объекта недвижимости оценщики учитывают износы:
- 1) физический и внешний;
 - 2) экономический, технологический;
 - 3) внешний, экономический;
 - 4) функциональный, внешний;
 - 5) устранимый, аварийный.
3. Основные этапы массовой оценки объектов недвижимости (выбрать лишнее):
- 1) постановка задачи;
 - 2) предварительное обследование и анализ объекта оценки;
 - 3) определение степени физического износа объекта;
 - 4) построение спецификации и оценочной модели;
 - 5) контроль качества и уточнение результатов оценки.
4. Подход, который базируется на сравнении оцениваемой недвижимости с объектами-аналогами:
- 1) сравнительный подход;
 - 2) затратный подход;
 - 3) доходный подход;
 - 4) метод прямой капитализации.
5. ПСЗ – это:
- 1) полная стоимость замещения;
 - 2) полная стоимость затрат;
 - 3) предельная стоимость затрат;
 - 4) предельная стоимость замещения.
6. Износ объектов недвижимости - это:
- 1) изменение физических свойств объекта вследствие аварии;
 - 2) утрата полезности и стоимости независимо от причин ее вызвавших;
 - 3) изменение технологического цикла в строительстве;
 - 4) снижение стоимости недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды;
 - 5) уменьшение потребительской привлекательности.

КРОССВОРД



По горизонтали:

1. Совокупность вещей (имущество), принадлежащих определенному субъекту с правом пользования, владения и распоряжения ими.
3. Ссуда, выдаваемая под залог недвижимости.
5. Вид коммерческой недвижимости.
7. Процесс разгосударствления собственности и передача ее в собственность юридическим и физическим лицам на основе выкупа, а также безвозмездно.
9. Профессионалы, законно осуществляющие сделки с объектами недвижимости.
10. Юридическое лицо, которое выполняет для застройщика строительство объектов к оговоренному сроку за оплату на основании договора подряда.
13. Инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения технических функций, а также для обслуживания людей.
16. Признак искусственной постройки.
17. Возможность эксплуатации на основе закона, хозяйственного или иного использования объекта недвижимости путем извлечения из него полезных свойств.
20. Здания, предназначенные для постоянного проживания.
22. Всякий регулярно получаемый доход с земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.

23. Один из субъектов рынка недвижимости.
24. Титул, который невозможно оспорить.
25. Форма собственности.

По вертикали:

1. Действие, направленное на установление, изменение или прекращение правоотношений юридических или физических лиц.
2. Признак искусственной постройки.
4. Имущество или другие ценности, служащие обеспечением займа.
6. Агентства недвижимости, организации, занимающиеся профессионально разрешенными законодательством операциями с объектами недвижимости.
8. Финансовая организация, проводящая, хранящая, предоставляющая, обменивающая денежные средства и производящая обращение денег и ценных бумаг.
11. Земельная и материальная собственность, находящаяся на ней.
12. Основанное на договоре срочное и возмездное владение и пользование имуществом.
14. Объект продажи, на котором находится недвижимое имущество.
15. Основание, опирающееся на закон.
18. Имущественное отношение, основанное на законе, возможность иметь у себя данный объект недвижимости.
19. Количество категорий земельного фонда РФ.
21. Самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, который на основе использования закрепленного за ним имущества, производит и реализует продукцию, выполняет работы и оказывает услуги.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовая литература

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Земельный кодекс РФ.
4. Налоговый кодекс РФ.
5. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
6. ФЗ РФ №122 от 21.07. 1997 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним».
7. ФЗ РФ от 2 января 2000 г. № 28 «О государственном земельном кадастре».
8. ФЗ РФ от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».
9. ФЗ РФ от 16. 06. 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков / Минимущество РФ. М., 2002.
11. Федеральный стандарт оценки №1. Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки / Минимущество РФ. М., 2007.
12. Федеральный стандарт оценки №2. Цель оценки и виды стоимости / Минимущество РФ. М., 2007.
13. Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке / Минимущество РФ. М., 2007.
14. Федеральный стандарт оценки №4. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости / Минимущество РФ. М., 2010.
15. Стандарт СТО РОО 20-06-96. Рыночная стоимость как база оценки.
16. Стандарт СТО РОО 20-06-96. Классификатор услуг по оценке имущества.

Учебники и учебные пособия

1. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости [Текст] / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. М.: Финансы и статистика, 2008.
2. Иваницкая, И.П. Введение в экономику недвижимости [Текст] / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. М.: Кнорус, 2007.
3. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова. М.: Кнорус, 2008.
4. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости [Текст] / Т.Г. Касьяненко. М.: Кнорус, 2010.
5. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст] / В.И. Петров. М.: Кнорус, 2008.
6. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции [Текст] / А.В. Севостьянов. М.: Академия, 2008.

Дополнительные источники

1. Газеты «Коммерческая недвижимость», «Из рук в руки».
2. Журналы: «Оценщик», «Вестник Росреестра», «Недвижимость. Цены», «Сделка», «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование», «Земельно-имущественные отношения в РФ», «ЧелСЦена».

Учебное текстовое электронное издание

Гаврилова Валентина Григорьевна

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ

Учебное пособие

Редактор Н.П. Боярова

1,0 Мб

1 электрон. опт. диск

г. Магнитогорск, 2015 год

ФГБОУ ВПО «МГТУ»

Адрес: 455000, Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск,
пр. Ленина 38

ФГБОУ ВПО «Магнитогорский государственный
технический университет им. Г.И. Носова»

Центр электронных образовательных ресурсов и
дистанционных образовательных технологий

e-mail: ceor_dot@mail.ru