Министерство образования и науки Челябинской области

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение

**«Южно-Уральский государственный технический колледж»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

по учебной дисциплине

**ОПРЕДЕДЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

для специальности 21.02.19 Землеустройство

Челябинск, 2023

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Методические рекомендации по выполнению практических работ составлены в соответствии с Программой учебной дисциплины | ОДОБРЕНО  Предметной (цикловой)  комиссией ИТ  протокол № \_\_\_\_\_\_  от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2023 г.  Председатель ПЦК  Малахова М.В. | УТВЕРЖДАЮ  Зам. директора по УМР  \_\_\_\_\_Т.Ю. Крашакова  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2023 г. |

## Составитель: Малахова М.В. преподаватель Южно-Уральского государственного технического колледжа.

**Пояснительная записка**

Практикум представляет собой перечень практических занятий по дисциплине Определение стоимости недвижимого имущества, разработан в соответствии с Федеральным Государственным образовательным стандартом и на основе рабочей программы дисциплины.

Практические занятия проводятся с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний по профессиональному модулю;

- углубления теоретических знаний по определению стоимости недвижимого имущества;

- формирования умений применять теоретические знания при решении практических задач;

- формирования умений использовать справочную, нормативную и правовую

документацию;

- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и

организованности.

Для решения этих целей в практических заданиях приведены различные приемы проверки, закрепления и развития знаний (работа с нормативно – правовыми актами, разъяснение понятий, выполнение творческих заданий, решение задач, терминологические тренинги).

Практические занятия проводятся при фронтальной организации работы, которая имеет ряд преимуществ:

* Работы проводятся после изучение соответствующей темы программы, переходя последовательно от простых к более сложным;
* Значительно облегчается руководство студентами и наблюдение за ходом работы;
* Возможно проведение группового инструктажа по выполнению работы;
* Экономит учебное время;
* Позволяет вовлечь всех студентов в работу;
* Дает простор творческому мышлению;
* Позволяет понять, насколько глубоко студенты усвоили материал.

После выполнения практической работы подводятся итоги. Студенты сдают отчет в письменном виде. В ходе практической работы проводятся индивидуальные беседы. Критериями оценки являются правильные и точные ответы, глубина раскрытия вопросов.

**Практическая работа № 1.**

**Технологическая карта «Факторы, влияющие на стоимость**

**объекта оценки».**

**Цель:** закрепить знания о факторах, влияющих на стоимость оценки объекта оценки; закрепить умение определять факторы, оказывающие влияние на увеличение/уменьшение стоимости объекта оценки.

**Время выполнения:**8 часов

**Знать:**

**-**требования к составу и содержанию информации об объекте оценки;

- факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

**Уметь:**

**-** собирать необходимую и достаточную информацию об объектеоценки;

- определять факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и характер влияния (увеличивающий/уменьшающий стоимость объекта оценки).

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

*Технологическая карта* — это стандартизированный документ, содержащий необходимые сведения, инструкции для персонала, выполняющего некий [технологический процесс](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D1%81%D1%81) или техническое обслуживание объекта.

Технологическая карта (ТК) должна отвечать на вопросы:

Какие операции необходимо выполнять

В какой последовательности выполняются операции

С какой периодичностью необходимо выполнять операции (при повторении операции более одного раза)

Сколько уходит времени на выполнение каждой операции

Результат выполнения каждой операции

Какие необходимы инструменты и материалы для выполнения операции.

При расчете стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к которым относятся следующие.

Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;

- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;

- продолжительность получения доходов;

- риск, связанный с объектом;

- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);

- степень ликвидности объекта оценки;

- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;

- затраты на создание аналогичных объектов;

- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты и др.

Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;

- демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т. д.;

- политико-правовая ситуация в стране.

Географические факторы, состояние окружающей среды.

|  |
| --- |
| **Факторы, влияющие на стоимость недвижимости** |
| Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.  Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:  ·   физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;  ·   социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;  ·   экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;  ·   политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды. |

**Региональные рынки** недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости. Следует выделить шесть основных групп: политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические и научно-технические.

* **Политические факторы** образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К ним можно отнести:

**-** социально- экономическую направленность политики правящей партии;

**-** предвыборные кампании;

**-** военные действия в зоне межнациональных конфликтов;

**-**политику правительства и местных органов власти в области экономики- нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т.д.);

**-** политику местных органов власти по функциональному зонированию территории;

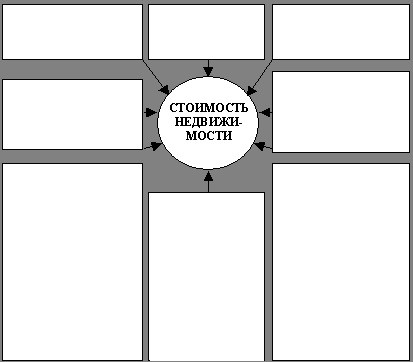
**-** элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

* **Экономические факторы** включают экономический уровень развития страны, темпы роста валового национального продукта, кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования), темпы инфляции, колебания деловой активности, занятость населения, покупательную способность населения.
* **Социально-культурные** факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищные условия и т.д.
* **Демографические** факторы, влияющие на состояние региональных рынков недвижимости,- это численность населения, прирост населения, уровни рождаемости, степень урбанизированности территорий и др.
* **К природно-географическим** факторам следует отнести климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и др.
* **Научно-технические** факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

**Задание для практической работы.**

**Задание №1.**

Заполнить таблицу «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».



**Задание 2.**

Отнесите факторы, воздействующие на стоимость недви­жимости, к трем различным ие­рархическим уровням

1. Первый уровень —

2. Второй уровень —

3. Третий уровень —

**Задание 3.**

При ликвидации экологического загрязнения оцен­щик принимает во внимание стоимость следующих видов работ:

1.

2.

3

**Задание 4.**

Архитектурно-строительные факторы:

1.

2.

3.

4.

5.

**Задание 5.**

Составьте технологическую карту «Факторы, влияющие на стоимость объекта».

**Задание 6.**

Прочитайте предложенное описание объекта недвижимости. Укажите факторы, увеличивающие/уменьшающие стоимость объекта недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рассматриваемая двухкомнатная квартира расположена в Юго-Западном АО г. Москвы, в муниципальном образовании «Зюзино» по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ.

Граница внутригородского муниципального образования Зюзино проходит: по оси Севастопольского пр-та, далее по оси русла р. Котловка, осям: Нахимовского пр-та, Симферопольского б-ра и Балаклавского пр-та, северной границе территории природного парка "Битцевский лес" до Севастопольского проспекта.

Подъезд к дому осуществляется по улице ХХХХХ, далее по дворовым проездам. Покрытие улицы и дворовых проездов – асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всесезонно. Ближайшая автомагистраль – Севастопольский проспект (около 250 м). Ближайшая станция метро – «Каховская» - около 1,5 км, или 15 минут пешком. Рассматриваемый дом расположен в жилом массиве. Данный жилой массив представляет собой смешанную застройку, состоящую в основном из панельных и монолитно-кирпичных домов разной этажности.

Инфраструктура района хорошо развита. Имеются продовольственные, промтоварные, хозяйственные магазины, аптека и т.д. Преобладающая окружающая застройка – жилая. Территория вокруг дома обустраивается, имеются места для парковки автотранспорта. Уровень шума низкий.

2.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Рассматриваемая двухкомнатная квартира расположена по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ. Текущее использование квартиры - используется для проживания.

Дом: рассматриваемая квартира расположена на 3-ем этаже 9-этажного жилого дома. Дом блочный, с перекрытиями из железобетона. Фасад дома видимых повреждений не имеет. Коммуникации – центральное отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация. В доме есть лифт и мусоропровод. Лестничная клетка в хорошем состоянии. Состояние подъезда, в котором расположена оцениваемая квартира хорошее, дверь подъезда оборудована кодовым замком и домофоном.

Квартира: рассматриваемая квартира имеет:

Общую площадь – 37,3 м2

Жилую площадь — 22,9 м2

Кухня-7,5 м2

Совмещённый санузел

Балкон-0,8 м2

Высота потолков - 2,50 м. Жилые комнаты – смежные. В квартире имеется незастеклённый балкон. Окна квартиры выходят во двор. Полы: в жилых комнатах - паркет. В коридоре и на кухне - линолеум, стены - бумажные обои, санузел - плитка, деревянные оконные рамы. Состояние отделки – ремонт не требуется.

Условный номер объекта: ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ

Оцениваемое право: в настоящей работе оценивается право собственности.

Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит:

Гражданке РФ ХХХХХ ХХХХХХХХХХ, паспорт ХХХХХ выдан ХХХХХ ОВД «ХХХХХ» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, ХХХХХ, д.ХХ, к.ХХ. Свидетельство о государственной регистрации права ХХХХХ, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Запись регистрации № ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХ сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ХХ ХХХХ ХХХХ года.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемой квартиры.

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика | Описание |
| Адрес | г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ. |
| Условный номер объекта: | ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ |
| Права на объект оценки: | Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит Гражданке РФ ХХХХХХ ХХХХХХХХХХХХ, паспорт ХХХХХХ выдан ХХХХХХ ОВД «ХХХХХХ» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, ХХХХХ, д.ХХ, к.ХХ. Свидетельство о государственной регистрации права ХХХХХХ, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Запись регистрации № ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ХХ ХХХХ ХХХХ года. Обременений права оценщиком не выявлено. |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | - |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошее |
| Дорожное покрытие во дворе, его состояние | Асфальт. Состояние покрытия хорошее. |
| Уличное освещение | Имеется |
| Детская площадка | Имеется |
| Зеленые насаждения | Имеются |
| Организованная стоянка автотранспорта или подземный гараж | Парковка стихийная |
| Экологическая обстановка | Удовлетворительная |
| Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади похожих квартир в данном районе | От 140 000 руб. до 175 000 руб. на основании обзора рынка, выполненного оценщиком |
| Общая характеристика здания | |
| Тип здания | Многоквартирный блочный жилой дом. |
| Год постройки | 1964 |
| Год последнего капитального ремонта здания | - |
| Физический износ здания согласно данным БТИ, % | 34% по состоянию на 2009 год |
| Физический износ здания, рассчитанный оценщиком, % | 32%. Физический износ рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по формуле: И (%) = ЭВ/ЭЖ\*100, где:  ЭВ - эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую стороны.  ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.  Расчет:(2012-1964)/150\*100=32% |
| Материал наружных стен | Бетонные блоки |
| Материал перекрытий | Железобетонные |
| Фундамент | Железобетонный |
| Состояние здания (субъективная оценка) | Хорошее |
| Внешний вид фасада дома | Бетонные блоки |
| Количество этажей в здании, согласно технической документации | 9 |
| Количество этажей в здании, согласно визуальному осмотру | 9 |
| Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос или капитальный ремонт с отселением. По результатам осмотра здание находится в хорошем состоянии. Таким образом, по мнению оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу или капитальному ремонту с отселением. |
| Наличие чердака | Имеется |
| Наличие подвала в здании | Имеется |
| Наличие домофона, консьержа и т.д. | Домофон, кодовый замок |
| Наличие лифта | В здании один лифт |
| Наличие мусоропровода | Имеется |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | Хорошее |
| Характеристики объекта оценки | |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | Квартира используется в качестве жилья. |
| Этаж расположения квартиры | 3 |
| Количество квартир на площадке | 8 |
| Площадь: с учетом летних и не отапливаемых помещений/общая/жилая, м.кв. | 38,1/37,3/22,9 |
| Количество комнат, площадь, м.кв. | 2 ком. 14,3 м.кв., 8,6 м.кв. |
| Высота потолков, м | 2,5 |
| Площадь кухни, м.кв. | 7,5 |
| Тип санузла, количество | Совмещенный, один |
| Вспомогательные и подсобные помещения, м.кв. | Коридор-4,7  Балкон-0,8  Кухня-7,5  Санузел-2,2 |
| Наличие балкона, лоджии, количество | Балкон, один |
| Вид из окон | Во двор |
| Техническое обеспечение | Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Все коммуникации центральные. |
| Оборудование | Сантехническое оборудование совмещённого санузла, сантехническое оборудование кухни, газовая плита на кухне |
| Наличие ТВ-антенны, телефона | Имеется |
| Состояние отделки | Удовлетворительное, ремонт не требуется |
| Видимые дефекты внутренней отделки | - |
| Соответствие квартиры поэтажному плану БТИ | Соответствует |

**Практическая работа № 2.**

**Классификация информации об объекте оценки, ее количественные и качественные характеристики.**

**Цель:** закрепить умение проводить сбор информации об объекте оценки, анализировать полученную информацию, классифицировать по количественным и качественным характеристикам.

**Время выполнения:** 6 часов.

**Знать:**

- требования к составу и содержанию информации об объекте оценки;

- классификацию информации об объекте оценки;

- количественную и качественную характеристику информации об объекте оценки.

**Уметь:**

**-** собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки;

- классифицировать информацию об объекте оценки;

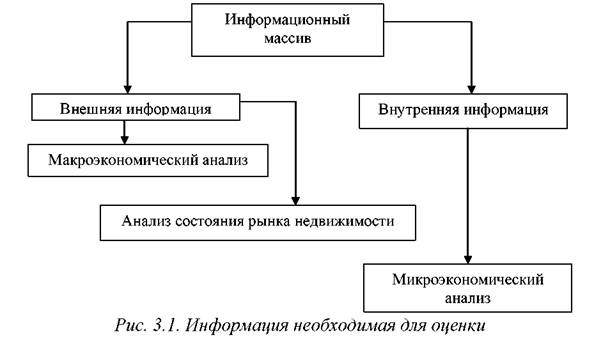
- анализировать информацию на ее достоверность.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

Информацию, необходимую для проведения процесса оценки объекта недвижимости, можно условно представить в виде схемы (рис. 3.1).



**Сбор и анализ внешней информации** проводится в следующей последовательности: общая, специальная.

Общая информация необходима для изучения состояния и общих тенденций функционирования экономики и рынка недвижимости. Это информация описательного характера, которая используется непосредственно для определения величины рыночной стоимости.

*Пример общей информации*:

Гостиничный рынок Москвы поляризован между высококлассными отелями и стандартными гостиницами, построенными в советские времена. Количество гостиниц среднего уровня комфортности очень ограничено. Большинство высококлассных отелей было построено или отремонтировано в течение последних 6 лет, уровень их отделки и удобств очень высок.

Специальная информация представлена, как правило, в виде цифр, используемых для расчетов в том или ином методе.

*Пример специальной информации*:

Спрос на услуги гостиниц, выражаемый в количестве проданных номеров, растет параллельно росту предложения и увеличивается в среднем на 5% в год. Усредненная цена номера снизилась со 150 долл. США и составила на дату проведения оценки 130 долл. США.

Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.

На макроэкономическом уровне исследуются:

1. Экономические показатели:

•      темпы экономического роста;

•      уровень инфляции;

•      индекс деловой активности;

•      инвестиционный климат в стране, уровень национальных и зарубежных капиталовложений;

•      изменение ставок процента и кросс-курса национальной валюты;

•      уровень доходов населения и другие факторы.

2. Политические и социальные факторы:

•      стабильность и прогнозируемость политической ситуации;

•      доверие правительству;

•      приближение выборов и прогнозируемость их результата, и др.

*Основные источники внешней информации:*

1.   Программы Правительства и прогнозы.

2.   Данные государственных организаций (например, Государственного комитета по статистике).

3.   Исследования международных финансовых организаций (таких как Всемирный Банк, Международный Валютный Фонд).

4.   Аналитические обзоры информационных агентств (информационное агентство АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет ).

5.   Электронные информационно-поисковые системы.

6.   Периодическая экономическая печать.

*Анализ конъюнктуры рынка недвижимости***.**После проведения анализа макроэкономической информации оценщику предстоит проанализировать конъюнктуру и перспективы развития рынка недвижимости. Исследование конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости – это процесс сбора внешней информации (общей информации о рынке недвижимости) и внутренней информации (непосредственно имеющей отношение к объекту оценки).

*Необходимая информация***.**Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов необходимо собрать и проанализировать данные по конкретному сегменту рынка недвижимости и смежных рынков:

1.  Общее состояние и динамика цен на рынке недвижимости.

2.  Динамика коэффициента загрузки;

3.  Нормативно-правовая база, регулирующая отношения земель ной собственности, состояние рынка земельных участков, цена приобретения прав собственности (прав аренды) на земельные участки, размер арендной платы за землю.

4.   Рыночная ситуация на определенном сегменте рынка:

•      состояние и перспективы развития сегмента рынка;

•      цены и условия осуществления сделки аренды/купли-продажи сопоставимых объектов, их подробное описание;

•      уровень эксплуатационных затрат;

•      среднерыночный уровень занятости недвижимости;

•      уровень возможных прочих доходов;

•      налоговое окружение.

5. Затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки:

 укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, укрупненные показатели стоимости строительства;

•      сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций;

•      индексы цен в строительстве;

•      удельные среднерыночные показатели стоимости строительства;

•      стоимость инженерных систем на единицу площади зданий, укрупненные показатели стоимости систем водоснабжения, канализации, пожаротушения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, электроснабжения;

• прочая информация.

*Основные источники информации.*

1. Специализированные справочники и программные комплексы (Сборники: Укрупненные показатели восстановительной стоимости; Укрупненные показатели стоимости строительства; Справочник оценщика: Промышленные здания, Жилые дома и Справочник Современные инженерные системы зданий компании КОИНВЕСТ).

2. Информация специалистов рынка недвижимости – риэлтеров, девелоперов, строителей, консультантов, компаний по управлению не движимостью (например, информационно-справочный бюллетень рынка недвижимости RWAY и другие).

3.   Профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах.

4.   Интервью с собственником и управляющим объекта.

Использование электронных средств коммуникации в поиске информации возможно по прямым (оnline) каналам информационных агентств REUTERS, АК&М, РосБизнесКонсалтинг и др.

Информационные агентства, специализирующиеся на предоставлении ценовой информации о рынке недвижимости, предоставляют посредством каналов INTERNET электронные версии своих изданий (например, ТРИГОН).

С помощью различных поисковых систем, например, RAMBLER, можно просмотреть электронные странички (сайты) ведущих риэлторских компаний, содержащих информацию о ценах спроса и предложения различных сегментов рынка недвижимости.

В интернете есть информация, предоставляемая оценочными и риэлторскими компаниями. Преимущество риэлторских компаний заключается в наличии сформированной обширной информационной базы. В этой связи возникает объективная необходимость оценочных компаний в сотрудничестве как с риэлторскими , так и с другими компаниями, генерирующими информацию о сделках купли-продажи и аренды недвижимости. Формирование, постоянное пополнение и обновление собственной архивной информации оценщика облегчает процесс сбора необходимых данных.

**Внутренняя информация**представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки:

•      данные о юридическом положении объекта;

•      данные о физических характеристиках объекта;

•      данные о состоянии земельного участка;

•      данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;

•      данные об имуществе, не являющемся недвижимым, но подлежащем оценке в составе последнего ;

•      данные о районе расположения оцениваемого объекта и его не посредственном окружении, отражающие влияние на величину стоимости объекта.

*Источники внутренней информации:*

•      интервью с заказчиком/собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта;

•      внутренняя документация;

•      осмотр и техническая экспертиза объекта.

Необходимо подчеркнуть, что внутренняя информация в наибольшей степени отвечает требованиям достоверности.

Перед проведением осмотра объекта необходимо знакомство с имеющейся внутренней документацией:

•      юридическое описание объекта недвижимости и земельного участка (договора аренды земельного участка);

•      технические паспорта (паспорт Бюро Технической Инвентаризации) и сохранившиеся сметно-финансовые расчеты;

•      данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях.

Все данные, собранные оценщиком в ходе оценки, должны храниться в его личном архиве, иметь ссылку на источник, независимо от того, являлся ли он письменным или устным.

*Осмотр объекта***.**

Анализ проектной документации дает лишь общее представление о параметрах объекта. Более достоверным и полным источником информации о техническом состоянии объекта недвижимости должны служить результаты осмотра и материалы технической экспертизы. Без исчерпывающих сведений о техническом состоянии объекта недвижимости в целом, а также отдельных конструкций и инженерных систем невозможно сколько-нибудь эффективно рассчитать величину рыночной стоимости.

Перед началом осмотра следует:

•      ознакомиться с имеющейся технической документацией по объекту;

•      провести интервью с представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта.

Изучение технической документации позволяет установить:

•      основные изменения, внесенные в проект;

•      проводилась ли реконструкция;

•      даты текущих и капитальных ремонтов;

•      аварии на объекте и мероприятия, осуществленные для ликвидации последствий аварий.

Осмотр объекта следует проводить совместно с представителем, ответственным за техническое состояние объекта.

При осмотре необходимо обращать внимание на наличие маяков, марок и т.д., покоторымфиксируются дефекты в конструкциях. Необходимо отметить в отчете, в каком состоянии находится оцениваемый объект: в эксплуатации, на консервации, охраняется, функционируют ли основные системы инженерного оборудования и т.д. Необходимо учитывать, что стоимость объекта уменьшается в результате износа и обветшания по сравнению с вновь построенным и принятым в эксплуатацию.

Практика показывает, что часто оценщикам приходится сталкиваться с объектами, на которых практически в течение нескольких лет не проводилось никаких ремонтов, а условия эксплуатации зачастую не соответствуют проектным в силу целого ряда экономических факторов. В практике работы оценщики могут столкнуться с различными случаями нарушения нормального эксплуатационного состояния конструкций, поэтому следует обращать особое внимание на своевременное выполнение профилактических, плановопредупредительных и капитальных ремонтов.

Основная задача оценщика при осмотре оцениваемого объекта – определение его физического износа. При этом данные по фактическому состоянию конструкции являются исходными для определения этой характеристики. Вопросы измерения накопленного износа будут рассмотрены в главе, посвященной затратному методу.

*При визуальном осмотре необходимо***:**

•      провести фотографирование всего объекта, а также отдельных его частей, блоков, этажей, помещений и т.д.;

•      зафиксировать все виды повреждений и дефектов, (например, образование трещин, места фильтрации воды в подземных сооружениях, провалы грунта, изъяны в отделке, отсыревание стен и т.д.)

Практика показывает, что при анализе исходных данных необходимо проводить сверку данных учета объектов недвижимости с их фактическим составом. Иногда на предприятии один и тот же объект в инвентарных ведомостях учитывается под разными наименованиями.

Исходными данными для проведения подготовительных работ являются данные по последней инвентаризации основных фондов. Необходимо установить точное наименование оцениваемого объекта в соответствии сданными бухгалтерского учета и в отчете избегать использования различных наименований одного и того же объекта оценки. Часто такой анализ позволяет уже на стадии сбора исходных данных выявить целый ряд неточностей, которые приводят к необоснованно завышенным значениям восстановительной стоимости.

Необходимо указывать дату проведения оценки в соответствии с Законом Об оценочной деятельности и стандартами. Дата проведения оценки соответствует дате посещения и осмотра объекта. Если в процессе оценки оценщик посещал объект несколько раз, то под датой проведения оценки понимается дата последнего посещения объекта с целью проведения осмотра и сбора исходных данных.

При заключении договора на проведение работ по оценке необходимо включать пункт, по которому Заказчик обеспечивает возможность доступа на объект оценки и предоставляет всю необходимую информацию для проведения работ по оценке. Если проводятся работы на объектах повышенной опасности, оценщик должен обратить внимание на соблюдение правил техники безопасности на данном предприятии.

*Описание объекта оценки при составлении отчета***.**Описание района, земельного участка и оцениваемого строения – обязательная часть отчета об оценке. Основная цель данного описания – выявление всех достоинств и недостатков оцениваемого объекта. Отчет должен быть понятен любому читателю, а исходные данные, которые затем используются в расчетах, должны быть подтверждены доступными для проверки источниками. В настоящее время отсутствуют какие-либо стандарты по описанию объектов недвижимости, но в практике проведения оценки сложился определенный порядок описания объекта оценки.

*Описание района***,**в котором расположен объект, зависит от целей оценки. При описании района необходимы данные по экономической, демографической, социальной, экологической ситуаций. Если район относится к исторической зоне, то в описании приводят краткую историческую справку. Кроме того, в данном разделе приводят данные по административному делению, указывают наименование города, административного района, префектуры и т.д., что необходимо для определения режима землепользования, ставок земельного налога, нормативной цены земли. В этом разделе также проводится предварительный анализ состояния рынка недвижимости, тенденций в его развитии, что необходимо для анализа наилучшего использования земельного участка. Кроме того, в этом разделе приводится описание транспортных узлов, магистралей, развитости инфраструктуры, дается краткая характеристика основных транспортных и пешеходных потоков, приводится любая доступная информация, которая позволяет оценить достоинства и недостатки района с точки зрения изменения стоимости оцениваемого объекта.

*Описание земельного участка и прилегающих территорий*– это описание границ земельного участка, данных по прилегающим участкам, описание характера застройки, данных по благоустройству территории и т.д. Данные по земельному участку выделяются в отдельные подразделы:

•      размеры земельного участка;

•      форма земельного участка;

•      рельеф и почвы;

•      землепользование.

*Описание здания (сооружения)*рекомендуется начинать с указания источников, используемых при проведении оценки (паспорта на объекты, типовые проекты, номера чертежей и т.д.). Описание объекта включает:

•      наименование объекта;

•      год постройки;

•      дату последнего капитального ремонта;

•      общую площадь;

•      полезную площадь;

•      количество этажей;

•      описание состава помещений с указанием площади, количества, например, номеров в гостинице, посадочных мест в ресторане и т.д.;

•      описание основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования.

При описании основных конструктивных особенностей объекта рекомендуется указать основные дефекты по объекту, отметить особенности конструктивной схемы, указать фактическое использование объекта на дату проведения оценки.

**Задание для практической работы.**

**Задание № 1.**

Используя приведенные сведения, составьте и заполните таблицу «Информация, необходимая для проведения оценки объекта недвижимости. Ее характеристика».

**Информацию об объектах недвижимости целесообразно разделять на следующие виды**:

1. Информация о сделках с земельными участками и иными объектами недвижимости.
2. Информация о факторах и объектах, формирующих стоимость земельных участков и иных объектов недвижимости.
3. Статистическая информация, включая экономико-статистические данные, собранные в процессе проведения кадастровой оценки земель.
4. Общая информация о результатах кадастровой оценки земель: кадастровые номера земельных участков; площадь земельных участков; виды разрешенного использования земель; удельные показатели кадастровой стоимости земель различных категорий и видов использования; налоговая база для расчета земельного налога.

Для целей информационного обеспечения эффективного управления объектами недвижимости предлагается классификация видов информации  
(рис. 1).

|  |
| --- |
| Классификация видов информации для управления объектами недвижимости |

|  |
| --- |
|  |

Классификация количественных и качественных характеристик объектов недвижимости (ОН) представлена на рис. 2.

|  |
| --- |
| Классификация количественных и качественных характеристик объектов недвижимости |

|  |
| --- |
| **Рис. 2 – *Классификация количественных и качественных характеристик объектов недвижимости*** |

Источниками формирования сведений об объектах недвижимости являются:

- геодезические, картографические данные, сосредоточенные в хранилищах на территории РФ;

- различные кадастры и ведомственные реестры;

- органы государственной власти;

- территориальные органы министерств и ведомств;

- органы, осуществляющие кадастровый и технический учет объектов недвижимости;

- органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- риэлторские фирмы и другие организации, осуществляющие операции с объектами недвижимости;

- юридические и физические лица, предоставляющие информацию об объекте недвижимости при постановке на государственный кадастровый учет и регистрации прав;

- материалы информационных служб и научных исследований.

**Задание № 2.**

Используя данные таблицы 1, укажите количественную и качественную информацию об объекте оценки.

**Таблица 1 - Описание объектов недвижимого имущества**

|  |
| --- |
|  |
| № | Элементы описания | Характеристика |  |
| Общие положения: |  |  |  |
| 1 | Назначение объекта недвижимого имущества (сегмент рынка) | Жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, специальная недвижимость  Рынок земельных участков, рынок жилых помещений, рынок коммерческой недвижимости, рынок производственных помещений |  |
| 2 | Текущее (существующее) использование | Магазин; офис; склад; кафе; ресторан; гостиница; банк; производственное здание; индивидуальный жилой дом; квартира; сезонный дом (садовый домик) многоквартирный дом и т.п. |  |
| 3 | Населенный пункт | v |  |
| 4 | Адрес | v |  |
| 5 | Время до центра на общественном транспорте | v |  |
| 6 | Время до центра на личном транспорте | v |  |
| 7 | Расстояние до остановок общественного транспорта | v |  |
| 8 | Ближайший город | v |  |
| 9 | Расстояние до ближайшего города | v |  |
| 10 | Расстояние до ближайшей автомагистрали | v |  |
| 11 | Расстояние до ж/д станции | v |  |
| 12 | Ближайшие окружение | v |  |
| 13 | Границы окружения | v |  |
| 14 | Типичное использование окружения | Жильё; административные; коммерческие; промышленные; смешанные |  |
| 15 | Основной тип застройки | Уличная; плотная с разрывами; отдельно стоящее здание; микрорайон |  |
| 16 | Плотность застройки | Менее 25%; 25-75%; свыше 75%; |  |
| 17 | Этажность застройки | Многоэтажная; малоэтажная; смешанная |  |
| 18 | Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений) | Наличие рабочих мест; учебные заведения; предприятия торговли; медицинские учреждения; предприятия общественного питания; предприятия бытового обслуживания; зоны отдыха; спортивные сооружения; иное |  |
| 19 | Благоустройство территорий | Зелённые насаждения; детские площадки; гаражи; автостоянки; освещение; тротуары |  |
| Юридическое описание: |  |  |  |
| 20 | Оцениваемые права | Право собственности; право аренды или другие права; ограничения оцениваемых прав (сервитуты, сроки аренды) |  |
| 21 | Наличие договоров аренды или субаренды | Привести детали договоров аренды или субаренды: сроки аренды, арендная плата, арендная плата, случаи изменения условий договора, условия прекращения договора |  |
| 22 | Финансовые обязательства, связанные с объектом недвижимого имущества | Финансовые соглашения о кредитовании объекта недвижимости, находящегося в состоянии развития |  |
| Планы и требования законодательства: |  |  |  |
| 23 | Генеральный план развития населённого пункта | Позволяет определить функциональную зону, в которой расположен объект оценки, а также прогнозировать развитие территории: строительство магистралей, автомобильных дорог и т.п. |  |
| Неблагоприятные факторы окружающей среды: |  |  |  |
| 24 | Использование опасных материалов и технологий | Описание |  |
| 25 | Наличие строений, возведённых без разрешения на строительство, не соответствующих существующим строительным нормам и стандартам. Наличие высоковольтных линий передач вблизи от объекта недвижимости, что может рассматриваться участниками рынка недвижимости как опасность для здоровья | Описание |  |
| Земельный участок: |  |  |  |
| 26 | Площадь участка |  |  |
| 27 | Зона | Производственная; зона исторической застройки; селитебная, ландшафтно-рекреационная |  |
| 28 | Сервитуты |  |  |
| 29 | Форма | Прямоугольная; квадратная; неправильная; многоугольная; иное |  |
| 30 | Топография | Ровное место; пологий склон; крутой склон; иное |  |
| 31 | Состояние участка | Не разработан; расчищен и спланирован; разработан; имеются посадки; иные условия |  |
| 32 | Неблагоприятные условия окружающей среды | Возможно затопление; близость оврагов; низкая несущая способность грунта; близость залегания грунтовых вод; возможны оползни; сейсмичность (баллов); иное |  |
| 33 | Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений) | Общественный транспорт; главная автодорога; второстепенная автодорога; пересечение главной дороги; пересечение второстепенной дороги; пересечение главной и второстепенной дороги; ж/д переезд (станция) |  |
| 34 | Качество дорог | С твёрдым покрытием, грунтовая |  |
| 35 | Состояние дорог | Хорошее (ремонт не требуется); удовлетворительное (требуется ремонт); плохое (требуется капремонт); строятся |  |
| 36 | Доступные инженерные коммуникации | Электрические сети; водопровод; сети канализации; газопровод; теплотрасса; телефонная сеть |  |

**Практическая работа № 3.**

**По объекту, указанному преподавателем, выполнить**

**программу общего обследования застройки.**

**Цель:**закрепить умение выполнять программу общего обследования застройки

**Время выполнения:**10 часов.

**Знать:**

**-** обследование зданий , сооружений

**Уметь:**

**-** выполнять программу общего обследования застройки

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**Задание для практической работы.**

Выполнить программу общего обследования застройки по приведенным данным.

**Таблица. Описание характеристик оцениваемого объекта**

|  |  |
| --- | --- |
| **Адрес (идентификация объекта)** | |
| Страна | Россия |
| Город | Москва |
| Административный округ | Центральный Административный округ |
| Транспортная магистраль | Петровская ул. |
| Номер дома | 7 |
| Номер корпуса |  |
| **Характеристика местоположения** | |
| Ближайшая станция метро | Петровская |
| Расстояние от ближайшей станции метро | 10 м. п. |
| **Характеристика расположения** | |
| Удобство подъездных путей | 5 |
| Положение фасада | На первой линии домов |
| Ориентация фасада | Во двор |
| Окружающая застройка | Жилые и административные здания |
| **Характеристика земельного участка** | |
| Категория земель | Земли поселений |
| Территориально - экономическая зона | 4-я (Таганка) |
| Площадь застройки, кв.м. | 2 295,7 |
| Площадь земельного участка, приходящегося на Объект оценки, кв.м. | 8,8 |
| Ограждение территории | нет |
| Охрана территории | нет |
| **Общая характеристика здания** | |
| Функциональное назначение здания | смешанное |
| Общая площадь здания, кв. м | 32 845,1 |
| Год постройки | 2001 |
| Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции) | - |
| **Конструктивные характеристики здания** | |
| Количество этажей в здании | 2 |
| Подземная часть | подвал |
| Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций | Монолитно-каркасный |
| Материал перекрытий | железобетон |
| Средняя высота потолков, м | 3,0 |
| Наличие панорамного остекления | нет |
| Количество входов в помещение | один |
| **Парковка и транспортное обеспечение** | есть |
| **Состояние здания** | |
| Охранный статус здания | нет |
| Строительный статус здания | не требует ремонта |
| Состояние фасада | хорошее |
| Состояние главного входа | хорошее |
| Внутренняя отделка мест общего пользования | хорошая |
| Архитектурная проработка | рядовая |
| **Инженерное оборудование** | |
| Тип инженерного оборудования |  |
| Состояние инженерного оборудования | не требует замены |
| Холодное водоснабжение | центральное |
| Горячее водоснабжение | центральное |
| Электроснабжение | стандартное |
| Теплоснабжение | центральное |
| Газоснабжение | отсутствует |
| Вентиляция | центральная |
| Кондиционирование | Индивидуальное в помещениях |
| Система предварительного охлаждения приточного воздуха | нет |
| Единая комбинированная система вентиляции, отопления и кондиционирования | нет |
| UPS (источник бесперебойного питания) | есть |
| Система пожарной сигнализации | пожарная сигнализация |
| Лифты | пассажирские |
| Охрана | Система охранной сигнализации и видеонаблюдения |
| Интегрированная система управления зданием (интеллектуальное здание) | нет |
| **Телекоммуникации** | |
| Телефон | есть |
| Оптико-волоконные линии | есть |
| **Инфраструктура и сервис** | |
| Банковские услуги, типографские услуги, общественное питание и т.д. | нет |
| **Управление объектом** | |
| Наличие профессионального управляющего | нет |
| **Характеристики Объекта оценки** | |
| Площадь Объекта оценки, кв.м. | 126,0 |
| Расположение помещения в здании | 1 этаж |
| Средняя высота потолков, м | 3,0 |
| Тип помещения | офис |
| **Описание внутренней отделки помещений** | |
| Напольное покрытие представлено ламинатом, частично плиткой, стены покрашены, потолки покрашены, установлены стеклопакеты пластикового профиля | |
| Выводы: | В оцениваемых помещениях выполнен стандартный ремонт |
| **Юридический статус** | |
| Право на Объект оценки | собственность |
| Право на земельный участок | долгосрочная аренда |
| Сервитуты (обременения) | не зарегистрированы |

Примечание:   
  \* Принадлежность к территориально-экономической зоне определена на основании Распоряжения Мэра г. Москвы №980-РМ от 25.09.98 г.  
  \* Специалистам не был предоставлен договор аренды земельного участка, поэтому для целей настоящего Отчета площадь части земельного участка, приходящейся на оцениваемое помещение, была определена в соответствии с положениями ст. 6 Закона г. Москвы "Об основах платного землепользования в городе Москве" № 34 от 16.07.97 г., равной произведению площади земельного участка (в данном случае площади застройки) и доли площади оцениваемых помещений в общей площади здания.  
  \* Строительный объем надземной части здания был определен путем умножения площади застройки здания на общую высоту надземной части.

**Таблица. Описание конструктивных элементов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Материал** | **Характеристика** | **Изображение** |
| **Фундаменты** | | |
| Не обследованы | Осмотру не доступны. В 1984г. произведён капитальный ремонт и укрепление фундамента | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image005.jpg |
| **Наружные и внутренние капитальные стены** | | |
| Кирпичные, разновремённой кладки | Отдельные мелкие повреждения, выветривания швов | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image007.jpg |
| **Перекрытия** | | |
| Частично деревянные, частично ж/б | Осмотру не доступны. | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image009.jpg |
| **Крыша** | | |
| Железная кровля | В 1984г. произведено укрепление стропил, смена обрешётки и покрытие оцинкованной сталью | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image011.jpg |
| **Полы** | | |
| Цементные по бетонному основанию | Осмотру не доступны | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image013.jpg |
| http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image015.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image017.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image017.jpg |
| **Проёмы дверные** | | |
| Деревянные, железные | В 2002-200Е г. произведён косметический ремонт и частичная замена дверных проёмов | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image019.jpg |
| http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image021.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image023.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image025.jpg |
| **Проёмы оконные** | | |
| Деревянные, частично стеклопакеты | В 1984 г. произведено восстановление оконных проёмов, в 2002-200Е г. произведён косметический ремонт и частичная замена оконных проёмов | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image027.jpg |
| http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image029.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image031.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image033.jpg |
| **Наружная отделка** | | |
| Штукатурка, побелка, покраска, лепной декор 1873г. | В 2002-20Е г. произведён косметический ремонт, состояние хорошее | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image035.jpg |
| **Внутренняя отделка** | | |
| Штукатурка, побелка, покраска, лепной декор 1873г, подвесные потолки, фальшстены | В 2002-200Е г. произведён косметический ремонт, состояние хорошее | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image037.jpg |
| http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image039.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image041.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image043.jpg |
| **Санитарно и электротехнические устройства** | | |
| Электроосвещение, теплоснабжение, канализация, водопровод, вентиляция | В 2002-200Е г. произведён косметический ремонт, состояние хорошее | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image045.jpg |
| http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image047.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image049.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image051.jpg |
| **Прочие работы** | | |
| Лестницы, карнизы | В 1984 г. было произведено полное воссоздание парадной лестницы, устройство новой лестницы в галерее | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image053.jpg |
| http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image055.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image057.jpg | http://dpo-group.ru/real_estate/pic/image057.jpg |

**Рисунок 1.Общий вид Объекта оценки**

**Рисунок 2.Расположение объекта оценки.**  


**Практическая работа № 4.**

**Определить износ объекта, указанного преподавателем, с использованием правил оценки физического износа жилых зданий.**

**Цель:**закрепитьумение определять износ объекта с использованием правил оценки физического износа жилых зданий

**Время выполнения:**10 часов

**Знать:**

**-** принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- показатели качества зданий;

- обследование зданий, сооружений.

**Уметь:**

**-** определять износ объекта с использованием правил оценки физического износа жилых зданий

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

***Определение износа объекта недвижимости***

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

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. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие: нормативный (для жилых зданий); стоимостной; метод срока жизни.

*Нормативный метод расчета физического износа*

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки: - по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта; - трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания; - невозможность измерения функционального и внешнего износа; - субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

*Стоимостной метод*

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

*Определение физического износа зданий методом срока жизни*

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

И(%)=(ЭВ/ФЖ)(100-(ЭВ/ОВ+ОСФЖ))/100 (1); где

И - износ; ЭВ - эффективный возраст; ФЖ - типичный срок физической жизни; ОСФЖ - оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

О= ВС \*(И/100);

где: И - износ в процентах; ВС - восстановительная стоимость.

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

О= ВС \*(И/100);

где: И - износ в процентах; ВС - восстановительная стоимость.

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустранимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустранимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

*Функциональный износ.* Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

*Устранимый функциональный износ*

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа: недостатки, требующие добавления элементов; недостатки, требующие замены или модернизации элементов; сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

*Неустранимый функциональный износ*

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

1) капитализацией потерь в арендной плате;

2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

*Внешний (экономический) износ*

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

· капитализации потерь в арендной плате;

· сравнительных продаж (парных продаж);

· срока экономической жизни.

**Задание для практической работы.**

**Задача № 1.**

В каждом конкретном высказывании определите вид износа:

1. многоэтажный дом без лифта;
2. коттедж с неисправностями в водоснабжении и канализации;
3. дом без горячей воды;
4. в доме протекает крыша;
5. коммунальная квартира;
6. жилой район рядом с аэропортом;
7. у постройки нет удобного входа и выхода;
8. склад имеет «низкий потолок», в нем повышенная влажность;
9. торговый центр расположен в районе, где население убывает;

10)квартира, расположенная недалеко от оживленной магистрали.

**Задача № 2.**

Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продаж, если стоимость продажи 75 000 руб., стоимость участка 17 000 руб., а стоимость восстановления 74 000 руб.

**Задача № 3.**

Оценить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90000 руб., стоимость участка 21 000 руб., а стоимость восстановления 90 000 руб. Причем эффективный возраст улучшений (здания) 35 лет.

**Задача № 4.**

Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 200 000 руб., стоимость участка 15 000 руб.

**Задача № 5.**

Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 85 000 руб., стоимость участка 23 000 руб., эффективный возраст улучшений 10 лет, срок экономической жизни 50 лет.

**Задача № 6.**

Склад 40\*50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток машин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 20 руб./м2 в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5.

Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды?

**Задача № 7.**

Торговый центр, имеющий 500 м2общей площади, стал ощутимо терять клиентов вследствие того, что находится в старом районе города, где население убывает. При сдаче в аренду год назад терял на арендной плате 100 руб. в месяц. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 3.

Определить вид устаревания. Какова его сумма?

**Задача № 8.**

Для небольшого магазинчика требуется дополнительное охранное оборудование. Его можно приобрести и установить за 4 000 руб. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогеновые. Затраты на такую замену составляют 12 000 руб.

* магазинчик имеет общую полезную площадь 100 м2, высота потолка 2,5 м.
* ежегодная потеря арендной платы составляет 4 руб. за м2.
* Валовой рентный мультипликатор равен 5.

Определить вид устаревания и сумму устранимого и неустранимого устаревания.

**Практическая работа № 5.**

**Рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства.**

**Цель:**закрепит умение проводить расчеты воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства.

**Время выполнения:**6 часов

**Знать:**

**-** проектно-сметное дело

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**Задание для практической работы.**

**Задача 1.**

Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

**Задача № 2.**

Определить максимально допустимые для застройщика затраты наприобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания соследующими параметрами:

- площадь возводимого здания составляет 3000 кв. метров;

- удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая:подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятыйкредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют31000 рублей за квадратный метр.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельнымучастком), но площадью 2700 квадратных метров было недавно продано на рынкежилых объектов за 83700000 рублей.

**Задача № 3**

Оценить затратным подходом здание, если известно, что его площадь 850 кв.м, срок экономической жизни — 70 лет, эффективный возраст — 5 лет, стоимостьстроительства 1 м*2*недавно построенного аналогичного здания — 30000 рублей.

**Практическая работа № 6.**

**Определить стоимость объекта затратным подходом.**

**Определить стоимость объекта сравнительным подходом.**

**Цель:** закрепить умение проводить расчеты стоимости объекта затратным и сравнительным подходами.

**Время выполнения:**6 часов

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**2.5. Подходы к оценке недвижимости**

***2.5.1. Сравнительный подход***

*Сравнительный подход* к оценке −это совокупность методов оценкистоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.

2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;

- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;

- сбалансированности;

- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;

- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажуили недавно проданных аналогах объекта оценки;

- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;

- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;

- установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировокпроизводится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетомзначимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3. Статически обоснован.

4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.

2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4. Зависимость от активности рынка.

5. Зависимость от стабильности рынка.

6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

***2.5.2. Затратный подход***

*Затратный подход* −это совокупность методов оценки, основанных наопределении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектаоценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а неподрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;

- величина накладных расходов;

- затраты на оборудование;

- нормы прибыли строителей в данном регионе;

- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективногоиспользования (Сз);

- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (Снс);

- расчет накопленного износа (Ин):

- *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияниявнешних неблагоприятных факторов;

- *функциональный износ* - износ из-за несоответствия современнымтребованиям, предъявляемым к подобным объектам;

- *внешний износ* - износ в результате изменения внешних экономических факторов;

- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: Су=Снс-Си;

- определение итоговой стоимости недвижимости: Сзп= Сз+Су.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;

- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;

- оценка общественно-государственных и специальных объектов;

- оценка объектов на малоактивных рынках;

- оценка для целей страхования и налогообложения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как впроцессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

**Задание для практической работы.**

**Задача № 1.**

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости *Затратным подходом*, используя следующую информацию.

***1. Описание объекта.*** Складской комплекс, состоящий из земельного участка размером 50 х 50 м2в собственности и здания площадью 12 х 24 м2, высотой 7 метров, оценивается для свободной продажи на рынке.

***А. Здание:***

хронологический возраст Тхр. = 10 лет,

короткоживущие элементы (35% стоимости здания)

условия эксплуатации хорошие Тэф.= 5 лет,

нормативный срок эксплуатации Тнорм.= 20 лет,

долгоживущие элементы (65% стоимости здания)

качество строительства низкое Тэф.= 5 лет,

нормативный срок эксплуатации Тнорм.= 100 лет,

эксплуатация здания возможна только при выполнении следующих работ (с указанной стоимостью их выполнения):

замена ворот 4 000 долл.,

ремонт осветительной системы 1 500 долл.,

экономически целесообразно провести следующие работы:

устройство системы охранной и противопожарной сигнализации 12 000 долл.,

перепланировка помещений с частичной разборкой перегородок 2 500 долл.,

затраты на строительство подобного здания составят из расчета на 1м3 строительного объема 40 долл./м2,

типичная для этого сегмента рынка прибыль девелопера = 20%,

коэффициент капитализации для здания Rb= 30%,

среднерыночная арендная ставка для складских помещений подобного уровня в месяц 2 долл./м2,

Анализ рынка складских помещений позволяет сделать заключение, что в среднем в течение года только 50% предлагаемой площади сдается в аренду.

***Б. Земельный участок:***

площадь S = 2 500 м2,

рыночная ставка аренды земельного участка в год – 4 долл./м2,

коэффициент капитализации для земли RL = 25%.

**Задача № 2.**

Имеются следующие данные рыночных продаж.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Объект 1**  **ОС1** | **Объект 2**  **ОС2** | **Объект 3**  **ОС3** | **Объект 4**  **ОС4** |
| Площадь, м2 | 1 000 | 1 000 | 1 200 | 1 200 |
| Гараж  (кол-во машиномест) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Камин | есть | нет | есть | нет |
| Цена продажи, $ | 78 000 | 76 500 | 83 000 | 80 000 |

Выполнив анализ рыночных данных, определить корректировку на разницу в площади, а также корректировку на разницу количества мест в гараже и на наличие камина.

**Задача № 3.**

Требуется определить наиболее вероятную цену продажи углового лота № 25 в 10 000 кв. м, расположенного на Южной стороне Хорошей улицы. Известна следующая информация о продажах земельных участков.

|  |  |
| --- | --- |
| *Таблица 52* **Продажа 1 – Лот 36**  Цена продажи  Размер лота  Цена за кв. м  Дата продажи  Местоположение  Расположение в блоке  Предыдущая продажа | $20 000  10 000 кв. м  $2,00  2 месяца назад  Южная сторона Хорошей улицы  Угловой лот  12 месяцев назад, продано за $19 000 |
| **Продажа 2 – Лот 55**  Цена продажи  Размер лота  Цена за кв. м  Дата продажи  Местоположение  Расположение в блоке | $22 500  10 000 кв. м  $2,25  2 месяца назад  Южная сторона Лучшей улицы  Угловой лот |
| **Продажа 3 – Лот 60**  Цена продажи  Размер лота  Цена за кв. м  Дата продажи  Местоположение  Расположение в блоке | $21 000  10 000 кв. м  $2,10  2 месяца назад  Южная сторона Лучшей улицы  Внутренний лот |

**Задача № 4.**

Известна следующая информация по рыночным продажам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Факторы | Объекты | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Площадь, м2 | 150 | 150 | 200 | 200 |
| Сад | есть | есть | есть | Нет |
| Гараж | есть | нет | есть | Нет |
| Цена продажи, $ | 32000 | 30000 | 45000 | 40000 |

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.

2. Корректировку на наличие сада.

3. Корректировку на наличие гаража.

**Задача № 5.**

Оценить складскую недвижимость.Исходные данные: Аналогичный объект был недавно продан за 750 000 у.е. Наличие у объекта-аналога современного складского оборудования делает его дороже оцениваемого объекта на 20%

**Задача № 6.**

Рассчитать остаточную стоимость здания площадью 1200 м2 , стоимость замещения 1м2 -850 у.е. Физический износ – 10%, функциональный износ – 25%, внешний – 5%.

**Задача № 7.**

Оценить недавно отремонтированное здание, построенное в 1985 г., срок службы – 80 лет, площадь – 400 м2 , стоимость воспроизводства 1 м2 - 800 д.е., в том числе косметический ремонт – 150 д.е., дата оценки – 2005 г. Стоимость земельного участка – 10 000 д.е.

**Задача № 8.**

Оценить здание, построенное в 1965 г., срок службы – 100 лет, площадь – 1300 м2, стоимость воспроизводства 1 м2 – 900 д.е., дата оценки – 2005 г., эффективный возраст – 35 лет.

**Задача № 9.**

Определить процент общего накопленного износа объекта недвижимости на основе следующих данных: объект продан за 120 000 дол. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в 45 000 дол. Полная стоимость воспроизводства здания составляет 100 000 дол.

**Практическая работа № 7.**

**Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе валовой ренты.**

**Цель:** закрепит умение проводить расчеты по определению стоимости объекта оценки доходным подходом на основе валовой ренты.

**Время выполнения:**6 часов

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**2.5.3. Доходный подход**

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход −это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неедоходов.

Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом являетсясдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходовот недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода −это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

V=I/R,

где V −стоимость недвижимости,

I −ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно

подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить

недвижимость за период,

R −норма дохода или прибыли −это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации −норма дохода, отражающая взаимосвязь

между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;

- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход

и ставка капитализации.

Ставка капитализации −это отношение рыночной стоимости имущества

к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении

периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования −норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.

2. Расчет действительного валового дохода.

3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

− условно-постоянные;

− условно-переменные (эксплуатационные);

− резервы.

4. Определение величины чистого операционного дохода.

5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

**Задание для практической работы.**

**Задача № 1.**

В здании общей площадью 10 000 кв. м, подлежащих аренде, из которых 400 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 12$ за кв. м в год, коэффициент операционных расходов составляет 45% ПВД. Каковы будут величины ПВД, ДВД, ЧОД?

**Задача № 2.**

Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техник мультипликаторов валового дохода, если известно, что ПВД и ДВД для объекта оценки определены как 1270 тыс. руб. и 1020 тыс. руб., соответственно. На местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Сделка, тыс. руб.** | | | |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Цена продажи | 3 000 | 5 700 | 3 700 | 5 000 |
| Потенциальный валовой доход | 910 | 1 750 | 1 190 | 1 480 |
| Действительный валовой доход | 740 | 1410 | 910 | 1220 |
| Весовой коэффициент, Yj | 0,3 | 0,25 | 0,25 | 0,2 |

**Задача № 3.**

Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 90 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 350 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Ринга. Срок службы здания – 50 лет. Безрисковая ставка доходности – 9%

**Задача 4.**

Оценить торговую недвижимость. Прогнозная величина денежного потока в 1 год – 18 000 у.е., во 2 год – 22 000 у.е., в 3 год – 28 000 у.е. Расчетная остаточная стоимость 195 000 у.е. Ставка доходности ОВЗ – 6%, ставка доходности ОФЗ – 7,5%, премия за риск, связанный с оцениваемым объектом – 2%, за инвестиционный менеджмент – 3%, типичный срок экспозиции – три месяца, премия за страновой риск – 5%

**Задача № 5.**

Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 150 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 500 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Хоскольда. Срок службы здания – 30 лет. Безрисковая ставка доходности – 6%

**Задача № 6.**

Ежегодный валовой доход от строительства бизнес-центра оценивается в $250000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны $80000, резерв на замещение – $4000. Стоимость строительства зданий и сооружений – $650000, коэффициент капитализации для них – 17%. Коэффициент капитализации земли оценен в 10%. Определить стоимость земли.

**Задача № 7.**

Рассчитайте с помощью *валового мультипликатора дохода* стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 92 000 долл. Имеются данные по 3 недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Земельный участок** | **Цена продажи, долл.** | **Потенциальный**  **валовой доход, долл.** |
| 1-й | 400 000 | 105 000 |
| 2-й | 500 000 | 122 250 |
| 3-й | 300 000 | 73 171 |

**Практическая работа № 8.**

**Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации.**

**Цель:**закрепить умение определять стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации.

**Время выполнения:**6 часов

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**2.5.3. Доходный подход**

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход −это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неедоходов.

Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом являетсясдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходовот недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода −это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

V=I/R,

где V −стоимость недвижимости,

I −ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно

подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить

недвижимость за период,

R −норма дохода или прибыли −это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации −норма дохода, отражающая взаимосвязь

между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;

- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход

и ставка капитализации.

Ставка капитализации −это отношение рыночной стоимости имущества

к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении

периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования −норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.

2. Расчет действительного валового дохода.

3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

− условно-постоянные;

− условно-переменные (эксплуатационные);

− резервы.

4. Определение величины чистого операционного дохода.

5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

**Задание для практической работы.**

**Задача № 1.**

Определить стоимость объекта недвижимости с использованием *техники группы компонентов капитала*, если известно, что сумма ипотечного кредита 1 000 тыс. руб.; стоимость обслуживания долга – 250 тыс. руб./год; сумма собственного капитала, инвестированного в объект недвижимости – 2 900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в раз- мере 910 тыс. руб.; чистый валовой доход – 650 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4 300 тыс. руб.

**Задача № 2.**

Определите оценочную стоимость земельного участка. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб ., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

**Задача № 3.**

Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 млн. руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

**Задача № 4.**

Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну колонку составляют 40 500 долл.

Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные: в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина; чистый доход с одного литра бензина составляет 6 центов; срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу. С учетом затрат времени на пересмену персонала и текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

**Задача № 5.**

Текущая стоимость здания составляет $500000. Коэффициент капитализации для здания равен 15%, для земельного участка – 8%. Чистый операционный доход от использования объекта равен $100000 в год. Определите текущую стоимость объекта.

**Задача № 6.**

Минимальный приемлемый коэффициент капитализации составляет 13%, а предполагаемое строительство офисного здания обойдется в $500000, причем ожидаемый чистый операционный доход от него составит $30000 в год. Насколько данный проект осуществим?

**Практическая работа № 9.**

**Использовать методику ранжирования оценки критериев для определения стоимости.**

**Цель:** закрепит умение использования методики ранжирования оценки критериев для определения стоимости объекта недвижимости

**Время выполнения:** 4 часа

**Знать:**

- методику ранжирования критериевоценки для определения стоимости объекта недвижимости

**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе методики ранжирования оценки критериев для определения стоимости объекта недвижимости

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**Ранжирование** — это расположение результатов оценки, полу­ченных разными подходами (методами),в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критериикачества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами  
(методами). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а резуль­таты ихиспользования. Выделим пять основных критериев каче­ства результатов оценки, примерноравноценных по своей значи­мости:

• соответствие оцененной с помощью данного подхода стои­мости цели оценки;

• преобладание исходных данных из надежных источников;

• преобладание строгих формализованных процедур над ин­туитивными оценками и допущениями;

• степень приближенности результата к действительно ры­ночной стоимости на момент оценки;

• использование дублирующих сведений из разных источни­ков для подтверждения результатов  
расчета.

В качестве примера возьмем результаты оценки стоимости вертикально-сверлильногостанка,полученные тремя подходами (методами), и произведем ранжирование этих результатовпо трем  
указанным выше критериям (табл. 6.11).

В табл. 6.11 экспертно по критериям каждому результату, по­лученному тем или иным подходом,присвоили свой стандарти­зированный ранг. Порядокего расчета таков: если два результата  
равноценны и делят между собой соответствующие места, то их ранг равен среднему значению этихмест. Например, по первому критерию результаты по сравнительному и доходному подходамравноценны и делят между собой первое и второе место, поэтому их стандартизированный рангравен (1 + 2)/ 2=1,5. По четверто­му критерию признаны равноценными результаты затратного идоходного подходов, они делят между собой второе и третье мес­то, их стандартизированный ранг  
равен (2 + 3)/ 2 = 2,5. Далее подсчитываем суммарные стандартизированные ранги для каждого.

Таблица 6.11

**Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными**

**подходами**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Критерий качества | Результат, полученный сравнитель­ным подхо­дом | Результат, полученный затратным подходом | Результат, полученный доходным подходом | Итог |
| 1. Соответствие оце­ненной с помощью данного подхода стоимости цели оценки | 1,5 | 3 | 1,5 | 6 |
| 2. Преобладание исходных данных из надежных источни­ков | 1 | 2 | 3 | 6 |
| 3. Преобладание строгих формализо­ванных процедур над интуитивными оценками и допуще­ниями | 1 | 2 | 3 | 6 |
| 4. Степень прибли­женности результата к действительно ры­ночной стоимости на момент оценки | 1 | 2,5 | 2,5 | 6 |
| 5. Использование дублирующих сведе­ний из разных ис­точников для подт­верждения результа­тов расчета | 1 | 2 | 3 | 6 |
| Суммарный ранг | 5,5 | 11,5 | 13 | 30 |
| Коэффициент весо­мости | 0,41 | 0,31 | 0,28 | 1,00 |

**Задание для практической работы.**

Имеется следующая информация об объектах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объект оценки** | **Одноэтажный индивидуальный**  **жилой дом** | |
| Адрес | ул. Лесная, 22 | |
| Размер кв. м | 200 | |
| Гараж | металлический | |
| Качество строительства | выше среднего | |
| Объект оценки | Одноэтажный индивидуальный  жилой дом | |
| Размер участка кв. м | 800 | |
| Крыша | черепица | |
| Подвал | нет | |
| Камин | есть | |
| Состояние | среднее | |
| Цена за кв. м $2,10  ***Сопоставимые объекты продаж:*** | | | |
| **Продажа 1** | | | |
| Объект | | Одноэтажный индивидуальный жилой дом | |
| Адрес | | ул. Лесная, 28 | |
| Переданные права | | полная собственность | |
| Финансирование | | обычное рыночное | |
| Дата продажи | | 15 месяцев назад | |
| Размер кв.м | | 220 | |
| Гараж | | металлический | |
| Качество строительства | | среднее | |
| Размер участка кв.м | | 700 | |
| Крыша | | черепица | |
| Подвал | | нет | |
| Камин | | нет | |
| Состояние | | среднее | |
| Цена за кв. м $1,8  **Продажа 2** | | | |
| Объект | | Одноэтажный индивидуальный жилой дом | |
| Адрес | | ул. Полевая, 80 | |
| Переданные права | | полная собственность | |
| Финансирование | | обычное рыночное | |
| Дата продажи | | 12 месяцев назад | |
| Размер кв.м | | 170 | |
| Гараж | | стоянка | |
| Качество строительства | | выше среднего | |
| Размер участка кв. м | | 1 000 | |
| Крыша | | металлическая | |
| Подвал | | нет | |
| Камин | | есть | |
| Состояние | | выше среднего | |
| Цена за кв. м $1,9  **Продажа 3** | | | |
| Объект | | Одноэтажный индивидуальный жилой дом | |
| Адрес | | ул. Лесная, 25 | |
| Переданные права | | полная собственность | |
| Объект оценки | | Одноэтажный индивидуальный  жилой дом | |
| Финансирование | | обычное рыночное | |
| Дата продажи | | 1 неделя назад | |
| Размер кв. м | | 210 | |
| Гараж | | металлический | |
| Качество строительства | | хорошее | |
| Размер участка кв.м | | 800 | |
| Крыша | | черепица | |
| Подвал | | есть | |
| Камин | | есть | |
| Состояние | | среднее | |

Цена за кв. м $2,15

Используя методику определения ранжирования критериев оценки определить стоимость недвижимости.

**Практическая работа № 10.**

**Выполнить задание преподавателя по согласованию результатов оценки с применением метода распределения весовых коэффициентов.**

**Цель:** закрепит умение использования метода распределения весовых коэффициентов для определения стоимости объекта недвижимости

**Время выполнения:** 4 часа

**Знать:**

- методику распределения весовых коэффициентов для определения стоимости объекта недвижимости

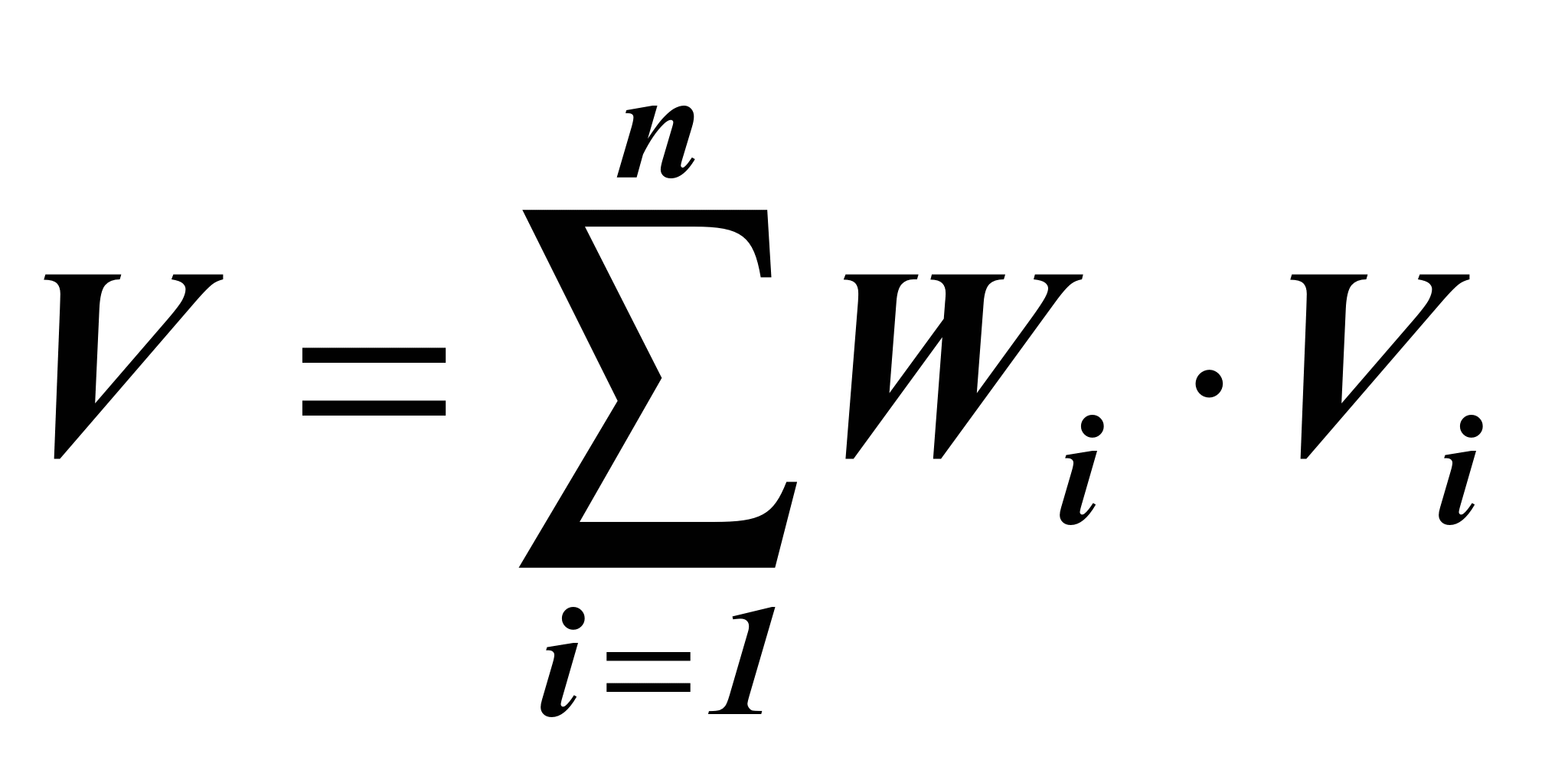
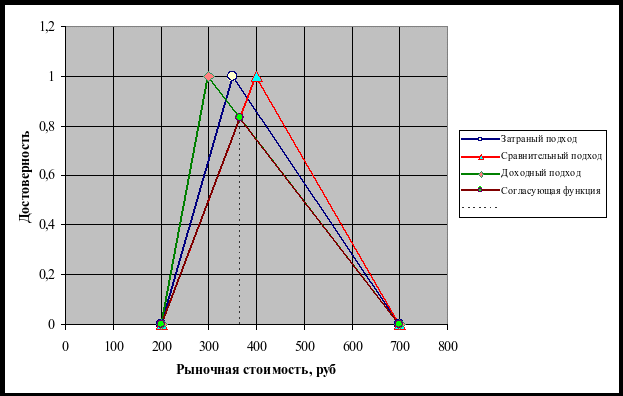
**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе методики распределения весовых коэффициентов для определения стоимости объекта недвижимости

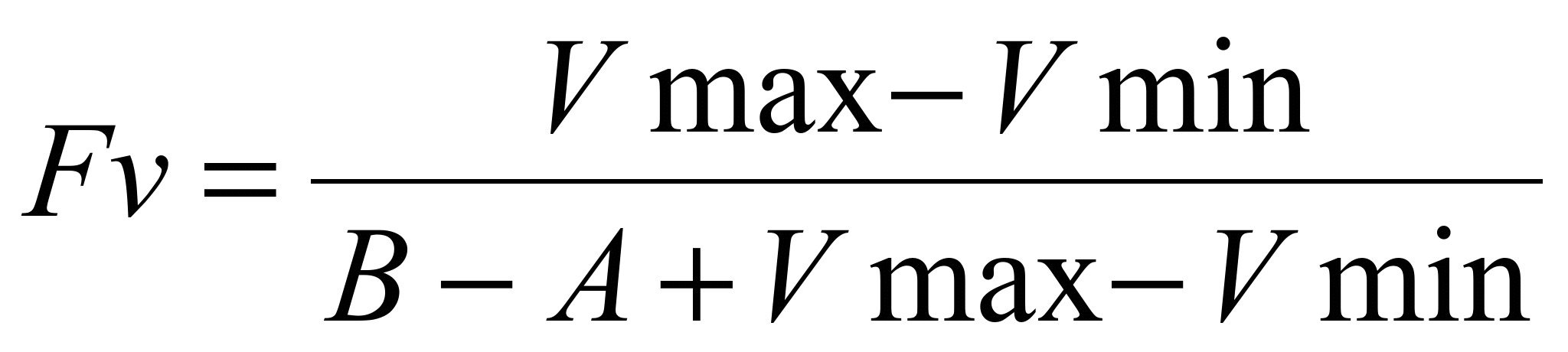
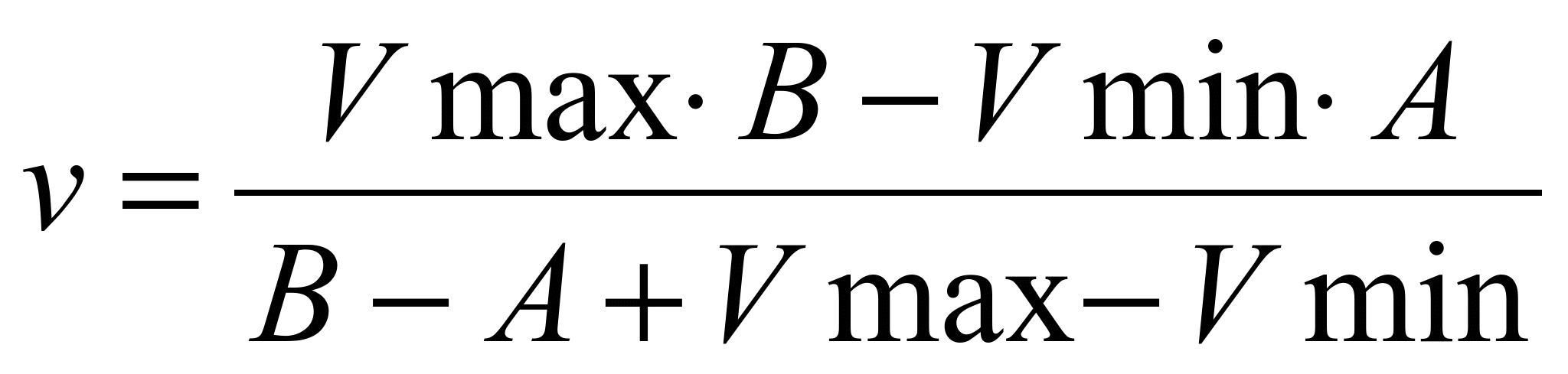
**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

С необходимостью согласования (обобщения) результатов оценки, полученных методами затратного, сравнительного и доходного подходов сталкивается каждый оценщик, приступая к написанию заключительной части отчета об оценке. Логика согласования, при этом, должна быть понятна не только самому оценщику, но пользователям отчета. Часто оценщику бывает трудно обосновать свою правоту, и связано это с недостаточным теоретическим осмыслением сути получаемых различными подходами результатов и наличием широких возможностей для субъективизма в известных процедурах согласования.  
  
Проблеме согласования (обобщения) результатов оценки, полученных методами различных подходов, посвящено большое число работ /1-11/. Не раз эти вопросы обсуждались на известных российских оценочных форумах.   
  
Наиболее распространенным способом согласования результатов оценки в настоящее время является вычисление средневзвешенного их значения по формуле:  
  
, (1)  
  
где *n* - общее число применяемых методов оценки; *Vi*- результаты оценки;*Wi* - весомости (значимости) результатов; *i* – методы оценки.  
  
**Результаты оценки** могут быть получены одним или несколькими методами каждого из подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного). Не всегда использование методов всех подходов возможно из-за, например, отсутствия достаточной и достоверной информации или по другим причинам. Но камнем преткновения является сущность результатов оценки.   
  
Дело в том, что многие считают эти результаты как отражение различных точек зрения на объект оценки. Поэтому, по их мнению, методы разных подходов принципиально не нацелены на получение одного и того же конечного результата – рыночной стоимости объекта, как наиболее вероятной цены цен, формируемых рынком. Согласование же результатов оценки необходимо, если так можно выразиться, для максимального сближения позиций разных точек зрения. Результатом такого сближения должно явиться искомое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта. Основой такого понимания сути результатов является убеждённость в доминирующей роли оценщика в формировании наиболее верного, справедливого результата оценки.  
  
Предложения данной работы основаны на противоположном понимании сути результатов оценки и задачи их согласования. Основой этого противоположного понимания является убеждённость в том, что оценщику в силу закона позволено лишь наблюдать за ценами и находить их наиболее вероятное значение для каждого объекта оценки при установлении рыночной стоимости объекта оценки1. Выражать своё мнение в виде результата оценки с учётом «праведности» или «неправедности» существующих цен оценщик не имеет права. Для контроля за ценами существуют соответствующие государственные структуры. В связи с этим, с большой осторожностью и только в безвыходных ситуациях (нет аналогов) следует использовать для оценки так называемый анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (АННЭИ) и различные методы «предполагаемого использования». Лишено, например, смысла при определении рыночной стоимости одновременное существование таких понятий как «рыночная стоимость при существующем использовании» и «рыночная стоимость при наиболее эффективном использовании» одного и того же объекта. Невозможно себе представить, чтобы один из двух лежащих рядом одинаковых батонов хлеба был дороже только потому, что один батон намерены съесть с маслом, а второй - «всухомятку».   
  
В связи с этим, методы различных подходов к оценке должны быть направлены на получение одного и того же результата – рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены цен сделок купли-продажи2. Если это не так, то разные методы направлены на оценку разных объектов и ни о каком согласовании речи быть не может. Наблюдаемые различия результатов оценки разными методами обусловлены как влиянием массы ценообразующих факторов, так и ошибками так называемых «экономических измерений». Результат оценки каждым из методов – это рыночная стоимость объекта, как наиболее вероятная цена, установленная по алгоритму и учитываемым ценообразующим факторам данного метода.   
  
**Весомости (значимости) результатов** вынуждено необходимы для учёта субъективных мнений людей о достоверности результатов. Значимости определяются экспертным путем. Не существует объективных способов обоснования значимости результатов. Процедуры определения весомости (значимости) результатов могут быть достаточно сложными (метод анализ иерархий), однако и они не избавляют весь процесс согласования от субъективизма. Более сложные методы определения весомости (значимости) результатов, хотя и требуют учета большего числа факторов, на самом деле просто синтезируют субъективные мнения оценщика, в лучшем случае группы оценщиков-экспертов. При этом, на практике расчет весомостей результатов более сложными методами отнюдь не решает проблемы понятного и убедительного их словесного обоснования, а сводится лишь к вводу большого количества числовых значений предпочтений. Многостраничные разделы типичных отчётов о согласовании результатов оценки с использованием метода анализа иерархий вызывают, как правило, лишь улыбку.   
Иногда оценщики используют не один, а два и более метода оценки в рамках одного подхода. Возникает вопрос, как правильно: сначала согласовать результаты методов подхода, а затем уже результаты подходов или сразу согласовывать результаты использованных методов. Ответ очевиден! Все методы должны быть нацелены на измерение одного и того же показателя – рыночной стоимости объекта. Следовательно, согласовывать нужно результаты всех использованных методов между собой.   
  
Аналогия здесь очень простая. Если мы измеряем ширину здания шагами, локтями, рулеткой и лазерным дальномером, то не нужно сначала согласовывать результаты шагами и локтями, т.к. все измерители были разными и использованы для измерения одного и того же параметра. Заметим, что в данной аналогии причиной различия в результатах изменений ширины здания являлась погрешность средств измерений, а не то, что с точки зрения шагомера измеряемая ширина оказалась длиной, а дальномером вместо ширины замеряли высоту.  
  
В данной работе предлагается способ согласования результатов определения рыночной стоимости методами различных подходов к оценке, основанный на методах нечёткой математики. Способ был разработан достаточно давно, в конце 90-годов, и использовался автором в отчётах по оценке летательных аппаратов. За все годы использования способа не было получено ни одного отрицательного отзыва о неприятии или непонимании его сути, хотя отчёты (порядка 120-140 штук) об оценке направлялись в Генеральную прокуратуру РФ, Государственное предприятие по реализации военного имущества, Таможенную службу, многочисленные банки, страховые компании и др., получали положительные отзывы Экспертного Совета Российского общества оценщиков.  
  
Предлагаемый способ, разумеется, не лишен субъективности, но её, как будет понятно далее, меньше, чем при использовании известных методов.   
  
В основу способа положены следующие предположения:  
  
а) Результат (наиболее вероятная цена объекта) оценки каждым из методов, по мнению оценщика, является наиболее достоверным3, однако он допускает, что искомая рыночная стоимость может находиться в пределах диапазона возможного варьирования цен на данный объект.  
  
б) Различия результатов оценки разными методами обусловлены разными алгоритмами и разным составом учитываемых ценообразующих факторов, но не точками зрения продавца, покупателя или некого нейтрального наблюдателя.  
  
в) Результаты оценки, полученные методами различных подходов, могут быть представлены в виде функций принадлежности /11, 12, 13/. Функции принадлежности показывают минимальные, наиболее достоверные и максимальные значения возможных значений рыночной стоимости. При этом, минимальные и максимальные значения для всех функций принадлежности принимаются равными границам диапазона наблюдаемых на рынке цен на аналогичные объекты. Пересечение функций принадлежности (утолщенная линия) – согласующая функция принадлежности рыночных стоимостей, могущих быть полученными методами различных подходов к оценке. Абсцисса максимума согласующей функции и есть наиболее вероятная цена или рыночная стоимость объекта оценки, установленная использованными в отчёте об оценке методами.  
  
http://rudocs.exdat.com/pars_docs/tw_refs/572/571392/571392_html_73c19d5f.gif  
  
Преимуществами такого способа согласование результатов оценки являются:  
  
отсутствие необходимости обоснования весомости (значимости) результатов оценки, полученных методами разных подходов, т.е. предполагается, что для оценки использованы все доступные возможности и предпочтений не отдается ни одному из методов, что снижает субъективность итогового результата4;  
  
повышенное внимание обоснованию границ диапазона минимальных и максимальных цен в рамках сравнительного подхода, т.к. выход за эти границы результатов двух других подходов недопустим (задача не имеет решения), что значительно уменьшает возможности получения нереальных результатов, например, методами предполагаемого использования;  
  
наглядность и возможность оценки доверия окончательному результату (в данном примере, как следует из рисунка, результату 367 рублей можно доверять на 83%, но чем шире диапазон цен, тем ниже уровень доверия).   
  
Для выполнения расчётов и построения графиков в среде Exel использованы следующие формулы и таблицы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Исходные данные** Результат затратного подхода | *Vz* | 350 |
| Результат сравнительного подхода | *Vc* | 400 |
| Результат доходного подхода | *Vd* | 300 |
| Минимальная наблюдаемая на рынке цена на аналогичные объекты | *Vmin* | 200 |
| Максимальная наблюдаемая на рынке цена на аналогичные объекты | *Vmax* | 700 |
| Минимальный из полученных результатов | *A* | 300 |
| Максимальный из полученных результатов | *B* | 400 |

**Расчётные формулы**  
  
  
  
  
  


**Расчётная таблица**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Функция принадлежности | *Fz* | 0 | 1,00 | 0 |
| затратного подхода | *vz* | 200 | 350,00 | 700 |
| Функция принадлежности | *Fc* | 0 | 1,00 | 0 |
| сравнительного подхода | *vc* | 200 | 400,00 | 700 |
| Функция принадлежности | *Fd* | 0 | 1,00 | 0 |
| доходного подхода | *vd* | 200 | 300,00 | 700 |
| Функция принадлежности | *Fv* | 0 | **0,83** | 0 |
| результата оценки (рыночной стоимости) | *v* | 200 | **366,67** | 700 |

Решение задачи согласования результатов подобным путем возможно также методами теории вероятностей, что более сложно и менее наглядно.  
Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами к оценке. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных — логико-математический, т.е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчета определяется предварительное значение весовых коэффициентов, полученные значения округляются Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике. Далее мы приводим три примера, показывающих, каким образом в отчете может быть обоснован

выбор метода определения весовых коэффициентов.

Пример . В настоящей работе по оценке использованы два из имеющихся в распоряжении оценщика подхода, которые позволяют наиболее корректно оценить величину рыночной стоимости объекта с точки зрения необходимых затрат и платежеспособного спроса.

Полученная в результате применения затратного подхода стоимость, на наш взгляд, дает неполную характеристику стоимости объекта. Мы считаем обоснованным присвоение данному подходу весового коэффициента 0,2.

Рынок недвижимости города, в котором расположен объект оценки, на сегодняшний день довольно хорошо развит и структурирован, в связи с этим достоверность используемой информации риэлтерских агентств достаточна высока. Правильная интерпретация рынка предложений позволяет получить качественные и надежные результаты. В связи с этим сравнительному подходу придается максимальный весовой коэффициент — 0,8.

Ввиду отсутствия данных об уровнях расходов на содержание подобного объекта доходный подход в расчетах не применялся (вес подхода равен нулю).

Пример В данном случае наибольший «вес» (70%) присваивается доходному подходу, так как объектом оценки является производственное предприятие, приносящее стабильный доход. Затратному подходу присвоен меньший «вес» (30%) по следующим причинам:

затраты не всегда соответствуют рыночной стоимости; оборудование оцениваемого предприятия специализированное, что усложняет возможность его реализации на рынке.

Результаты согласования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п\п | Подход к оценке | Значение,  тыс. руб | Весовой  коэффициент |
| 1 | Затратный | 145 766 | 0,3 |
| 2 | Доходный | 92 655 | 0,7 |
| 3 | Сравнительный | - |  |
| Итого | | 108 588,3 | 1,0 |

Полученный результат можно округлить. По мнению оценщика, рыночная стоимость предприятия на дату оценки составляет 100 000 тыс.рублей.

**Задание для практической работы.**

**Задача 1.**

Определите оценочную стоимость земельного участка методом весовых коэффициентов. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб ., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

**Задача 2.**

Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 150 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 500 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Хоскольда. Срок службы здания – 30 лет. Безрисковая ставка доходности – 6%

**Практическая работа № 11.**

**Выполнить задание преподавателя по согласованию результатов оценки методом анализа иерархии.**

**Цель:** закрепит умение использования метода анализа иерархий для определения стоимости объекта недвижимости

**Время выполнения:** 4 часа

**Знать:**

- методику анализа иерархий для определения стоимости объекта недвижимости

**Уметь:**

**-** производить расчеты на основе методики анализа иерархий для определения стоимости объекта недвижимости

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

Метод анализа иерархий. Этот метод разработан в начале 70-х

годов XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений, которую он назвал «Analitychierarchyprocess». Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»\*. Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется по сей день, в том числе и в оценочной деятельности.

В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Представим ее следующим образом:

Уровень 0: цель — оценить вес подхода к оценке.

Уровень 1: Критерии:

— надежность получаемых результатов;

— соответствие целям оценки.

Количество уровней не ограничено. Например, критерий 1-го уровня «надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2 как:

1) надежность, обусловленная достоверностью информации;

2) надежность, обусловленная обширностью информации.

Уровень 2 можно раскрыть уровнем 3 и т.д. На практике можно ограничиться и уровнем 1.

Затем нужно получить оценки каждой альтернативы по каждому критерию. Если существуют объективные оценки, то они просто выписываются и нормируются, чтобы их сумма была равна единице. Например, если бы при оценке здания нас интересовал критерий «эффективный возраст» и имелись бы соответствующие данные по каждому аналогу, то потребовалось бы составить следующую таблицу (табл. 9.2). Таблица 9.2

Нормирование данных аналогов с заданными параметрами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Аналоги объекта оценки  (альтернативы) | Эффективный возраст, лет | Нормированное  значение |
| Аналог 1 | 35 | 0,33 |
| Аналог 2 | 40 | 0,38 |
| Аналог 3 | 30 | 0,29 |
| Сумма | 105 | 1,00 |

Однако при итоговом согласовании нет готовых численных данных, например, по критерию «надежность информации» для разных подходов. Тогда используются парные сравнения.

Для фиксации результата сравнения пары альтернатив может использоваться, например, шкала, представленная в табл. 9.3.

Таблица

Шкала оценки результатов сравнения альтернатив

|  |  |
| --- | --- |
| Балльная оценка | Характеристика похожести альтернатив |
| 1 | Равноценность |
| 3 | Умеренное превосходство |
| 5 | Сильное превосходство |
| 7 | Очень сильное превосходство |
| 9 | Высшее (крайнее) превосходство |
| 2, 4, 6, 8 | Промежуточные значения |

Результаты парных сравнений альтернатив записываются в виде табл. 9.4.

Таблица

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Подход к оценке | Доходный | Затратный | Сравнительный |
| Доходный | 1/1 | 1/3 | 5/1 |
| Затратный | 3/1 | 1/1 | 7/1 |
| Сравнительный | 1/5 | 1/7 | 1/1 |

Результат парных сравнений альтернатив

На пересечении строки «Затратный» и столбца «Доходный» записана дробь Это выражает мнение оценщика о том, что подход «Затратный» в данной ситуации имеет умеренное превосходство над доходным подходом, т.е. значимость затратного подхода в итоговом согласовании в три раза выше, чем доходного подхода.

Далее определяется сумма по строке, полученные значения нормируются и для целей согласования округляются (табл. 9.5).

Таблица

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Подход  к оценке | Доходный | Затратный | Сравни­  тельный | Сумма  по строке | Нормированное значение | «Вес»,  % |
| Доходный | 1/1 | 1/3 | 5/1 | 6,33 | 0,3390 | 30 |
| Затратный | 3/1 | 1/1 | 7/1 | 11,00 | 0,5891 | 60 |
| Сравнительный | 1/5 | 1/7 | 1/1 | 1,34 | 0,0719 | 10 |
| Сумма |  |  |  | 18,67 | 1,0000 | 100 |

Достоинства метода анализа иерархий:

— использование парных сравнений, что упрощает выбор весовых коэффициентов при анализе трех и более альтернатив;

— численная оценка превосходства одной альтернативы над другой посредством шкалы;

— возможность оценивать альтернативы с учетом иерархичности уровней.

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

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

коэффициентов в согласовании.

**Согласование результатов оценки**

Метод анализа иерархии (МАИ) применяется для согласования результатов, полученных с использованием различных подходов и методов оценки.

1. Первым шагом МАИ является структурирование проблемы, согласование результатов в виде иерархии. В наиболее простом виде иерархия строится с вершины, представляющей цель проблемы через промежуточные уровни, обычно являющиеся критерием сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

2. После иерархического воспроизведения проблемы строится матрица сравнения критериев и рассчитывается значение приоритетов критериев. Элемент матрицы - aij - представляет собой интенсивность элемента иерархии i относительно иерархии j.

Интенсивность проявления обычно оценивается по шкале интенсивности в балльных оценках от 1 до 9:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство;

7 - значительное превосходство;

9 - очень сильное превосходство;

2,4,6,8 - промежуточные значения.

Если при сравнении элементов иерархии ij получается aij = 5, то aji = 1/5.

Сравниваются результаты, получившиеся на нижнем уровне, т.е. набор альтернатив между собой и по каждому выбранному критерию отдельно.

Определяется итоговое значение веса каждой альтернативы путем умножения локальных приоритетов на приоритет соответствия критерия на вышестоящем уровне и дальнейшем суммировании по каждому элементу в соответствии с критерием, на который воздействует элемент.

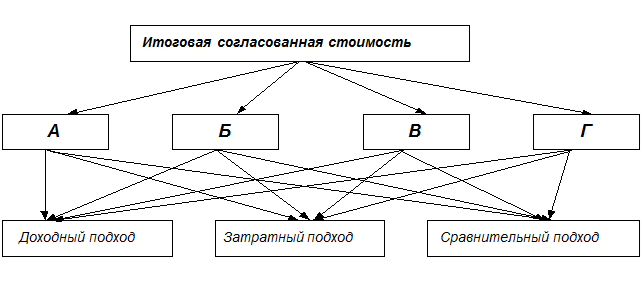


Рис. 3.6. Согласование результатов оценки

2.6.2. Структурирование по иерархии

А - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца.

Б - тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ.

В - способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Г - способность методов учитывать специфические методы оценки объекта, влияющие на сто стоимость (размер, местоположение и т.д.).

Строится матрица согласования и рассчитывается значения критериев.

Таблица 3.6

Матрица согласования критериев

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | А | Б | В | Г | Расчет | Вес  критерия |
| А |  |  |  |  |  |  |
| Б |  |  |  |  |  |  |
| В |  |  |  |  |  |  |
| Г |  |  |  |  |  |  |
| Сумма | | | | |  |  |

Затем проводится сравнение результатов на нижнем уровне по каждому критерию.

Таблица 3.7

Оценка результатов по критерию А

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Доходный метод | Затратный метод | Сравнительный метод | Расчет | Вес  критерия |
| Доходный  метод |  |  |  |  |  |
| Затратный  метод |  |  |  |  |  |
| Сравнительный метод |  |  |  |  |  |
| Сумма | | | |  |  |

После проведения оценки по каждому критерию (А, Б, В, Г) рассчитывается итоговое значение весов каждого метода. Итоги объединяются в таблице.

Таблица 3.8

Матрица согласования результатов

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | А | Б | В | Г | Расчет | Вес  критерия |
| Доходный  метод |  |  |  |  |  | Хд |
| Затратный  метод |  |  |  |  |  | ХЗ |
| Сравнительный метод |  |  |  |  |  | ХС |
| Сумма | | | | |  |  |

 Последним шагом согласования цены объекта недвижимости является расчет стоимости по формуле:

 С= (ДС\*ХД) + (ЗС\*ХЗ) + (СС\*ХС), где

ДС – стоимость объекта недвижимости, полученная методом доходного подхода;

ЗС - стоимость объекта недвижимости, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта недвижимости, полученная методом сравнительного подхода;

Хд,ХЗ,ХС – вес каждого подхода (из табл. 3.8).

Таким образом, в результате использования трех подходов к оценке объекта недвижимости и согласования полученных результатов получают стоимость оцениваемого объекта, которая и будет представлена в отчете об оценке.

**Задание для практической работы.**

Используя данные задач предыдущих работ провести анализ оценки недвижимости разными методами

**Практическая работа № 12.**

**По предложенным показателям сформировать отчет об оценке объекта оценки.**

**Цель:**закрепить умение формировать отчет об оценке объекта недвижимости

**Время выполнения:**  6 часов

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Основные сведения.**

**2.8. Отчет об оценке недвижимости**

*Отчет об оценке* – это письменный документ, отвечающий всем требованиям профессиональной этики, понятным и доступным образом отражающийход процесса оценки и содержащий в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости. Приложение котчету об оценке содержит все фотографии, зарисовки и карты, не включенныев основные разделы отчета. Иногда в приложение включают словарь терминов.

В отчете, помимо ограничивающих условий, могут быть указаны *допущения–*утверждения, сделанные оценщиком в процессе оценки на основе егопрофессионального мнения, но не подкрепленные фактическими данными.

Отчет об оценке объекта оценки должен быть составлен в письменнойформе и передан заказчику своевременно. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Если определяется не рыночная, а иные виды стоимости, должны быть указаны критерии установления результата оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно ст. 11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в отчете об оценке указываются:

– дата составления и порядковый номер отчета;

– основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

– юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии наосуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

– точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

– стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимостиобъекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятыепри проведении оценки объекта оценки допущения;

– последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

– дата определения стоимости объекта оценки;

– перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающихколичественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, которые, по мнению оценщика, очень важны для полноты отражения примененного им метода расчетастоимости конкретного объекта оценки.Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью.В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или инойстоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежитрассмотрению судом.

*Структура отчета об оценке*

Сопроводительное письмо.

1. Общие сведения.

1.1. Основные факты и выводы.

1.2. Цель оценки.

1.3. Оцениваемые права.

1.4. Сертификат качества оценки.

1.5. Квалификация оценщиков.

1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия.

2. Используемая терминология и процесс оценки.

3. Анализ объекта оценки и его окружения.

3.1. Описание земельного участка.

3.2. Описание улучшений.

3.3. Общая характеристика региона.

3.4. Анализ рынка недвижимости города.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

оценки (ННЭИ).

4.1. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного.

4.2. Анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

5. Определение стоимости объекта оценки.

5.1. Определение стоимости земли.

5.2. Определение стоимости улучшений:

– затратным подходом,

– сравнительным подходом,

– доходным подходом.

6. Согласование результатов в итоговую оценку стоимости.

**Задание для практической работы.**

Составить отчет об оценке объекта оценки, исходя из следующих данных. Сформировать полный пакет документов, используя предложенные приложения 1 и 2.

1. На участке имеется дом площадью 2500 м2, стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 500 руб. за м2; стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м2 – 200 руб. за м2; стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10000 руб.; общий устранимый физический износ 5000 руб.; общее неустранимое функциональное устаревание 5000 руб.; стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50000.
2. Объект оценки двухкомнатная квартира площадью 68,2 м2 вблизи метро на 4 этаже пятиэтажного дома без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость квартиры площадью 70 м2 с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет Vср.=2,5 млн. руб.

Корректирующие данные:

- дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс.руб. за м2;

- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7 %;

- наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс.руб.;

- раздельный санузел увеличивает стоимость на 4 %;

- наличие лифта оценивается в 30 тыс.руб.;

- наличие балкона оценивается в 22,5 тыс.руб.

Приложение 1

ДОГОВОР

Оценки объекта оценки

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ влице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое -Заказчик, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего наосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, сдругой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны,заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Права и обязанности Сторон

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Порядок расчетов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Конфиденциальность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Основания прекращения Договора и ответственность Сторон

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действуетдо полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное илиполное неисполнение обязательств по Договору, если этонеисполнение явилось следствием действия обстоятельствнепреодолимой силы, возникших после заключения Договора врезультате событий чрезвычайного характера, которые Стороны немогли бы ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Взаимоотношения Сторон, не установленные в Договоре,регулируются законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или всвязи с ним и его толкованием, будут, по возможности, улаживатьсяСторонами путем переговоров, а при недостижении согласияпередаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахожденияЗаказчика.

7. Заключительные положения

7.1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права иобязательства по Договору третьим лицам без письменного согласиядругой Стороны, если иное не указано в Договоре.

7.2. Любое уведомление или сообщение, которое должно бытьсовершено или направлено одной Стороной другой Стороне в связи с

Договором, должно быть составлено в письменной форме и направлено

в адрес лиц и по реквизитам Сторон в соответствии с разделом 8

Договора.

7.3. Дополнения, изменения и расторжение Договора

действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны

уполномоченными представителями Сторон.

7.4. Договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах в двух

экземплярах - по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра

Договора имеют одинаковую юридическую силу.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Подписи сторон:

Приложение2

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ влице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое -Заказчик, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего наосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, сдругой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны,составили настоящее техническое задание для проведения работ по оценке в соответствии с договором N \_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. (далее - Договор).

1. Объект оценки

  Объектом оценки является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Цель оценки

Целью оценки является: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Вид определяемой стоимости

  Вид определяемой стоимости: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Дата оценки

  Оценка проводится по состоянию на "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

5. Сведения об объекте оценки

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Требования к проведению оценки

6.1. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного (рыночного) и затратного (имущественного) подходов согласно соответствующим стандартам оценки. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано Оценщиком.

6.2. Оценка проводится в последовательности и в сроки,

указанные в Договоре.

7. Требования к отчету об оценке

7.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему техническому заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9. Подписи Сторон

 Заказчик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Оценщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_